

Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 7, Październik-Grudzień 1995

Cena 7 zł (70.000 zł)

ISSN 1233-054X

● PRAWO ● STANDARDY I METODY WYCNEN ● ZAGRANICA ● INFORMACJE ●



Na Święta i Nowy Rok ●
Zarządzanie wartością
spółki publicznej ●
Projekt ustawy
o nieruchomościach ●
Niektóre regulacje
zawarte w ustawie
o ochronie gruntów
rolnych i leśnych ●
Sposoby ustalania
rekompensaty dla
właściciela lub
użytkownika wieczystego
nieruchomości z tytułu
zużycia środowiskowego
● Rola założeń
w wycenach metodą
cenowo-porównawczą ●
Przyszłość zawodu r
zeczoznawcy majątkowego
● „Wycena” oceniła ●
Kilka uwag o kształceniu
rzeczoznawców
● O niektórych cenach
na usługi rzeczoznawców
w województwie
katowickim ● Warsztaty
w Petersburgu ●
Spotkanie TEGOVOFA
w Brukseli ● Niektóre
uregulowania prawne
rynku nieruchomości
w RFN ● Porozumienie
PSFRM z Ministerstwem
Gospodarki Przestrzennej
i Budownictwa ●
Tenisowe mistrzostwa ●
Rajd szacusiów ● Listy
od czytelników ● Z życia
Federacji ●
Uprawnienia zawodowe
w zakresie szacowania
nieruchomości ●
Kronika ● Fotoreportaż

fot. Szymon Kobusiński



ŚWIATOWY KONGRES RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W WARSZAWIE

W dniach od 9 do 11 października 1996 r. z inicjatywy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych odbędzie się w Warszawie Światowy Kongres Rzecznawców Majątkowych. W ramach dnia polskiego Kongresu zorganizowana będzie V Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych oraz Walne Zgromadzenie Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny IVSC.

Głównym tematem obrad Kongresu Światowego i V Krajowej Konferencji będą standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych i arbitraż zawodowy. Tematyka obrad poświęcona będzie przede wszystkim problemom kształtowania standardów zawodowych w kontekście ich wpływu na zminimalizowanie występujących rozbieżności w operatach szacunkowych przez różnych wykonawców. Rozbieżność wycen jest istotnym problemem dostrzeganym w wielu krajach zachodnich i nasilającym się również w ostatnim okresie w Polsce.

Federacja pragnie, żeby Kongres i V Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych zorganizowane zostały na najwyższym, międzynarodowym poziomie w salach Hotelu VICTORIA Intercontinental w Warszawie przy placu Piłsudskiego. Oczekiwany jest przyjazd na tę imprezę 150 zagranicznych gości z całego świata.

Troską Federacji jest, aby w tym ważnym wydarzeniu wzięła udział liczna reprezentacja polskich rzeczoznawców majątkowych. Chodzi tutaj bowiem także o promocję naszego zawodu tak za granicą, jak i w kraju. Zdecydowano, iż w ramach podejmowanych przez Federację działań w zakresie dodatkowego kształcenia rzeczoznawców udzielona zostanie członkom sfederowanych stowarzyszeń 50 proc. bonifikata kosztów uczestnictwa. Całkowite koszty uczestnictwa wyniosą około 400 USD. Bonifikatę tę będą mogli uzyskać jedynie ci rzeczoznawcy majątkowi, którzy nie zalegają w swoich stowarzyszeniach ze składkami członkowskimi i zgłoszą się odpowiednio wcześniej.

**Wszelkich informacji o Kongresie udziela firma Price Waterhouse
tel. (22) 622 33 71, fax 630 30 40, Al. Jerozolimskie 47/1, 00-695 Warszawa**

W NUMERZE:

A. Kalus Na Święta i Nowy Rok	2
ZARZĄDZANIE I GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI	
S. Kasiewicz Zarządzanie wartością spółki publicznej	3
PRAWO	
H. Jędrzejewski Projekt ustawy o nieruchomościach	6
T. Szczerba Niektóre regulacje zawarte w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych	8
K. Rygiel Sposoby ustalania rekompensaty dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zużycia środowiskowego	11
STANDARZY I METODY WYCEN	
M. Prystupa Rola założeń w wycenach nieruchomości metodą cenowo-porównawczą	14
Z. Boczek Przyszłość zawodu rzeczoznawcy majątkowego	16
Z. Małecki „Wycena” oceniła	18
W. Zin Kilka uwag o kształceniu rzeczoznawców nieruchomości	22
O niektórych cenach na usługi rzeczoznawców w województwie katowickim	23
ZAGRANICA	
H. Czajkowski Warsztaty szkoleniowe w Petersburgu	25
A. Kaluss Spotkanie TEGOVOFA w Brukseli	26
G. Kowalski Niektóre uregulowania prawne rynku nieruchomości w RFN	27
INFORMACJE – WIADOMOŚCI	
Porozumienie PSFRM z Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa	29
Tenisowe mistrzostwa	30
Rajd szacusiów	31
D. Wojciechowski Polsko-niemieckie warsztaty rzeczoznawców	32
Z życia Federacji	33
Listy od czytelników	35
A. Kobyłecki Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości	36
Kronika	37
Ankieta	38
FOTOREPORTAŻ	
Krajowa Konferencja Rzeczoznawców we Wrocławiu	20-21

Drodzy Czytelnicy

Koniec roku to czas podsumowań. W naszym kwartalniku takiego krótkiego podsumowania działalności Federacji dokonał Prezydent Andrzej Kalus. Znajdziecie je na następnej stronie.

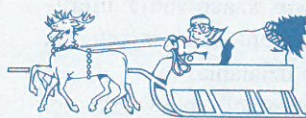
W „Rzeczoznawcy” znalazło się wiele innych ciekawych artykułów. Niektóre są relacjami z imprez, które odbyły się w mijającym kwartale, inne zapowiadają wydarzenia, którymi będziemy żyli w nadchodzącym roku. Niespodziewanie na naszych łamach zagościł dział sportowy. Okazało się, że środowisko rzeczoznawców majątkowych potrafi bawić się w górskich łazików oraz w kandydatów do pucharu Wimbledońskiego.

W najbliższym czasie nasz kwartalnik przejdzie kurację odmtadzającą, chcemy się do niej odpowiednio przygotować, dlatego zachęcamy Was do wypełniania i przysyłania ankiety, którą znajdziecie na stronie 40. Dla tych, którzy zechcą się z nami podzielić swoimi uwagami na temat „RM” czekają nagrody. Losowanie w marcu!

W numerze znajdziecie też kwit na przyszłoroczną prenumeratę naszego kwartalnika. Czekamy na Wasze artykuły. Piszcie do nas o problemach, na które napotykacie się w Waszej codziennej pracy. Dzielicie się z nami sukcesami.

Redakcja

*Zdrowych, spokojnych,
pełnych ciepła rodzinnego
Świąt Bożego Narodzenia
oraz wystrzałowego
Nowego Roku życzy
wszystkim Rzeczoznawcom*



Redakcja „RM”

NA ŚWIĘTA I NOWY ROK

Kolejny rok mija w naszym życiu prywatnym, zawodowym, stowarzyszeniowym i federacyjnym. Jest to moment w którym wielu z nas na chwile zatrzyma się w swoim codziennym zabieganiu po to, by oglądnąć się wstecz, by podsumować i ocenić dokonania i te udane i te nieudane. Także jest to okazja aby zaplanować coś na przyszłość, choćby tylko na najbliższy 1996 rok.

Należałoby sprostać tej tradycji przypominając co ważniejsze wydarzenia w naszej Federacji i dzieląc się planami. Mijający rok był drugim z kolei w życiu Federacji. Powiększyła się ona w tym czasie do 22 stowarzyszeń, które ją tworzą. Najważniejszym jej dokonaniem w mijającym roku było uchwalenie Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, które stały się naszym środowiskowym prawem. Były one nam potrzebne, by dorównać krajom, w których standardy takie od wielu lat istnieją i są powszechnie stosowane. Trzeba jednak mieć świadomość, że praca nad Standardami nie zakończyła się z chwilą ich publikacji. Należy je bowiem aktualizować i uzupełniać w miarę pojawiających się potrzeb. Można w tym, miejscu zapowiedzieć poszerzenie ich o nowe regulacje dotyczące szacowania obiektów zabytkowych, nieruchomości pod budowę autostrad i wycenę nieruchomości dla potrzeb określania ich amortyzacji.

Rozpoczęła na dobre pracę Komisja Arbitrażowa powołana przy Federacji. Jak dotychczas ma ona pełne ręce roboty. Jest wiele rozbieżnych wycen, które kierowane są do Komisji w celu zaopiniowania. Działalność Komisji jest ewenementem w Europie.

Odbyła się kolejna, czwarta już z kolei Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Podobnie jak w Krakowie przyjechało na nią kilkuset rzeczoznawców z całego kraju i nie tylko po to, by dowiedzieć się o nowościach lub pogłębić swoją wiedzę. Byli także, by spotkać się z innymi, z różnych stron kraju. W takich okazjach nieważne jest, kto i skąd przyjeżdża, oraz kogo reprezentuje. Doskonale jest to wyczuwalne. I właśnie o to chodzi. A Wrocław'95 będzie nam się przede wszystkim kojarzył z podpisaniem porozumienia przez panią Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Barbarę Bliedę i Prezydenta Federacji w sprawie organizowania postępowania kwalifikacyjnego związanego z nabywaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. To bardzo ważny dokument otwierający dla naszych stowarzyszeń nowe pole do działania.

Idea organizacji corocznych konferencji sprawdziła się. Jest to ważne forum sprzyjające integracji polskiego środo-

wiska rzeczoznawców. W przyszłym, 1996 roku z inicjatywy Federacji odbędzie się w Warszawie Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych, w ramach którego będzie dzień polski przeznaczony na V Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych. Zapraszam już dzisiaj do Warszawy wszystkich, którzy uczestniczyli w poprzednich krajowych konferencjach. Szczególnie zaś zapraszam tych, którzy z różnych powodów dotychczas z nami tam nie byli. Przyjedźcie i dajcie świadectwo naszej jedności współobywatelom naszego kraju i wobec zagranicy.

Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych nie będzie jedyną inicjatywą Federacji w przyszłym roku. Planuje się międzynarodowe seminarium na temat ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Zaproszenie do odwiedzenia Polski z tej okazji przyjął aktualny Prezydent Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS z Londynu Pan Simon Pott. Należy oczekiwać obecności wielu wybitnych specjalistów z kraju i z zagranicy.

Zamierza się zmienić wizerunek naszego Kwartalnika, publikacje zbliżyć jeszcze bardziej do potrzeb rzeczoznawców, ale także i osób zajmujących się profesjonalnie pokrewnymi usługami na rynku nieruchomości. Otwarte zostaną łamy dla problematyki nieruchomości widzianej ze strony gmin. Znajdą się zatem w Kwartalniku artykuły adresowane także do samorządu terytorialnego.

A póki co, oczekujemy Świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku w dobrym, stosownym dla świętowania, nastroju. Życzymy sobie z tej okazji wzajemnej życzliwości, tolerancji, dobrej rzetelnej współpracy pomiędzy rzeczoznawcami i działaczami stowarzyszeniowymi. Niech Wam, Drodzy Czytelnicy, te najpiękniejsze z rodzinnych Świąt miną jak najprzyjemniej, zaś Nowy Rok obdarzy Was zdrowiem, obfitością w sukcesy prywatne, zawodowe i organizacyjne.

Nie należy wieżyć tylko w szczęście i uzależniać od tego życiowego powodzenia. Wiele, jeśli nie wszystko, zależy od nas samych, od naszej wyobraźni, aktywności i współdziałania. Liczymy więcej na siebie, a na razie RÓBMY SWOJE i życzymy sobie wzajemnie WESOŁYCH ŚWIĄT oraz DO SIEGO ROKU!

Prezydent PFSRM



Andrzej Kalus

ZARZĄDZANIE WARTOŚCIĄ SPÓŁKI PUBLICZNEJ

Stanisław Kasiewicz

TECHNIKI POWIĘKSZANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

Punktem wyjścia do zastosowania różnorodnych technik systematycznego wzrostu wartości spółki jest przeprowadzenie analizy SWOT (słabych i mocnych stron spółki oraz jej szans i zagrożeń). Uzupełniającym, ale niezbędnym zabiegiem metodycznym jest doskonalenie obliczeń wybranych wskaźników dla branży i innych spółek notowanych na giełdzie. Chodzi tu o porównania danej spółki w zakresie takich wskaźników jak:

- * przychody netto na jednostkę wartości rynkowej,
- * przychody netto na jednostkę aktywów,
- * wydajności pracy,
- * przychodów względów aktywów i kapitału własnego.

Techniki powiększania wartości konkretnej spółki mogą być realizowane w ramach istniejącej formuły zarządzania i strategii (tzw. *techniki wewnętrzne*), mogą także wymagać ich poważnych zmian (tzw. *techniki zewnętrzne*).

Scenariusze postępowania spółek dążących do maksymalizacji ich wartości mogą prezentować niezwykle bogaty wachlarz rozwiązań i pomysłów menadżerskich. Niemniej skuteczność tych działań w pierwszym rzędzie zależy od przeorientowania koncepcji funkcjonowania całych spółek na realizację głównego celu – maksymalizację wartości, a nie maksymalizację zysku, korzyści menedżerskich, czy wartości dodanej. Wsunąć można również tezę, że warunkiem powodzenia zewnętrznych technik powiększania wartości spółki są osiągnięcia na polu wykorzystania wewnętrznych metod.

Techniki wewnętrzne

Zarządy spółek, które w sposób świadomy przedstawiają się na generowanie wzrostu wartości spółek powinny przygotowywać odpowiedni raport w którym byłyby zawarte uzasadnienia i harmonogramy realizacji działań prowadzących do wyników podanych w tabelach 1 i 2.

Tabela 1

Przyrost wartości spółki a zmiany zmiennych kluczowych

Nazwa	Przyrost wartości spółki w mln zł w roku:		
	t	t+1	t+2
Zmienna decyzyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Koszty produkcji			
Podatki			
Inwestycje			
Kapitał obrotowy			

Tabela 2

Natężenie zmian wartości spółki a jakościowe czynniki

Nazwa	Przyrost wartości spółki w roku:		
	t	t+1	t+2
Zmienna decyzyjna			
Zarząd Spółki			
a) systemy motywacji			
b) koszty jakości			
c) koszty utraconego klienta			
d) wzorcowe standardy i procedury pracy			
Kwalifikacje pracowników			
a) szkolenia			
b) wzbogacanie pracy			
c) innowacyjność			
d) koszt zwolnienia pracownika			
Public relations			
a) kontakty z mediami lokalnymi i krajowymi			
b) kontakty z władzą lokalną			
c) uczestnictwo w izbie przemysłowo-handlowej			
System sprawozdawczości			
a) wyceny zapasów			
b) metody amortyzowania			
c) metody aktualizowania wartości środków trwałych			
Stopa dyskontowa			
a) koszt kapitału			
b) poziom ryzyka rynkowego			
c) poziom ryzyka spółki			
Inne działania zwiększające atrakcyjność składników majątkowych			
a) zakupy atrakcyjnych nieruchomości			
b) uzyskanie statutu właściciela gruntów			

Wartości liczbowe podawane w odpowiednich polach mogą zmieniać się w przedziale od 1 do 5, przy czym najniższa wartość oznacza najmniejszy dodatni wpływ danego czynnika na przyrost wartości spółki, zaś 5 największy – wyróżniający wpływ. Lista zmiennych i wyszczególnione elementy podane w tabeli 2 powinny być konstruowane w zależności od rodzaju spółki, jej sytuacji finansowej, rynkowej. W polskich warunkach w ocenie kadry zarządzającej należy uwzględnić jakość wytwarzanych produktów. W szczególności zarząd spółki musi stworzyć warunki dla w miarę dokładnego określenia kosztu jakości wytwarzanych produktów. Jeśli okaże się, że koszty te wynoszą ok. 40 proc. wartości sprzedaży, to wówczas powstają przekonywujące argumenty ekonomiczne dla sformułowania programu poprawy stanu jakości produktów (np. wprowadzenie statycznej kontroli jakości, zwiększenia pozycji dyrektora ds. jakości produkcji). Realizacja takiego programu może sprzyjać zmniejszeniu kosztów produkcji i jednocześnie stymulować wzrost wartości spółki (rosną zyski, ranga produktów, poziom zadowolenia klientów, udział w rynku).

Techniki zewnętrzne

Współczesne warunki gospodarowania w Polsce charakteryzują się tym, że coraz większa jest dostępność do kapitału, utalentowanych ludzi i przy silnej motywacji do robienia interesów naruszane są wciąż stany równowagi. Dynamiczny rozwój konkurencji w połączeniu z globalnym wymiarem działalności wielu podmiotów gospodarczych i dążeniem Polski do integracji w Unię Europejską prowadzi do dezaktualizacji strategii wielu firm. Wymownym przykładem jest spółka „WEDEL” S.A., która rozwijała się w latach 1990-94, na tle innych firm przemysłowych w imponującym tempie, a z racji uruchomienia produkcji zakładu „CADBURRY’S POLAND” w Kobierzycach musi na nowo przyjrzeć się, czy realizowana strategia będzie nadal skuteczna.

Spółki publiczne są organizmami gospodarczymi relatywnie dużymi, funkcjonującymi w różnych branżach i cechujące się otoczeniem zewnętrznym bardziej lub mniej sprzyjającym rozwojowi poszczególnych obszarów gospodarowania. Wraz z nasileniem się konkurencji i umocnieniem finansowym spółek powstają sytuacje, które wykazują, że dalszy rozwój pewnych zakładów nie jest możliwy, część działalności wymaga restrukturyzacji lub zaniechania, a ponadto mogą rysować się całkowicie nowe możliwości. Prowadzi to do potrzeby ciągłej weryfikacji zasadności przyjętej strategii, a w pewnych okolicznościach dokonania istotnej ich zmiany. Zarządzanie wartością spółki jest wyzwaniem dla kierownictwa spółek, aby decyzji w tej sferze nie dokonywać w warunkach, kiedy

już nie ma innej możliwości (np. zakład ponosi straty, nie ma szans zbytu wyrobów), ale podejmować je z odpowiednim wyprzedzeniem mając na względzie szybki i długookresowy wzrost wartości spółki. Prowadzony dla tych celów rachunek opłacalności przedsięwzięć zewnętrznych wymaga ustalenia potencjalnych wydatków i dochodów bezpośrednio związanych z daną działalnością oraz wpływających na wyniki całej spółki. Należy wybierać te projekty dla których sumaryczny efekt na wartość spółki jest najwyższy. Do typowych działań zewnętrznych można zaliczyć następujące:

- * zmiana profilu podstawowej działalności (np. bank, który obsługiwał głównie drobnych depozytariuszy zamierza przekształcić się w bank inwestycyjny),
- * zakup lub sprzedaż składników nieruchomości i innych elementów majątku;
- * wykup udziałów lub akcji firm zarówno przeżywających trudności jak legitymujących się umiarkowanymi wynikami,
- * tworzenie spółek joint-venture,
- * umowy franchisingowe
- * wyzbywanie się filii, zakładów, działalności nie rokujących pożądaných wyników.

Przyjęcie każdej z tych decyzji wymaga kwantyfikacji wpływu na wzrost wartości spółki postępując według schematu wynikającego z tabeli 1 i 2.

POLITYKA INFORMACYJNA SPÓŁKI A ZMIANY JEJ WARTOŚCI

Spółki pretendujące do zarządzania swoją wartością stają przed problemem dostosowania polityki informacyjnej do tego podstawowego celu. Spostrzeżenia wynikające ze śledzenia prospektów emisyjnych i raportów rocznych spółek, informacji zamieszczanej w prasie codziennej i fachowej skłaniają do sformułowania następujących postulatów:

Postulat 1

Stale informować o strategii spółki, celach strategicznych, sposobach ich realizacji oraz powiązaniach ważnych decyzji finansowych, marketingowych, operacyjnych i inwestycyjnych z przyjętą strategią.

Na ogół startegie spółek są nieprecyzyjne, bądź okazuje się, że w ciągu roku lub dwóch lat strategia jest już zrealizowana (np. 50% sprzedaży przez własną sieć).

Postulat 2

Pamiętać, że informacje o spółce są adresowane do aktualnych akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

O ile w przypadku wyrobów kosmetycznych klienci kupują marzenia, to nabywcy akcji zakupuja mity o sukce-

się. Akcentowanie profesjonalizmu zarządzających, pokazywanie ich osiągnięć, przedsiębiorczości, cech osobowości, a nawet aspektów życia w rodzinie jest jak najbardziej pożądane. Tego typu informacje są czynnikami stymulującymi wzrost wartości spółki w krótkim i długim okresie. Jeśli spółce zależy na „drobnych akcjonariuszach”, to jedną z dróg ich pozyskania jest pokazywanie walorów tych produktów wytwarzanych przez spółkę (np. produkt ekologiczny, zdrowa żywność, produkt o najwyższym udziale wartości dodanej) z którymi inwestor może się silnie identyfikować.

Postulat 3

Należy być zawsze obecnym w mass mediach, a jednocześnie minimalizować wydatki z tym związane.

Wiele spółek musi najpierw zaistnieć w lokalnej prasie, radio i w telewizji, a następnie dotrzeć poprzez media krajowe lub globalne do krajowych i zagranicznych inwestorów. Wydaje się, że wiele spółek nie wykorzystuje istniejących możliwości. Na przykład spółka „INDYKPOL” mogłaby w swojej kampanii reklamowej i promocyjnej organizować konkursy na najlepsze danie restauracyjne z mięsa indyczego, a także wykorzystać „indyka” jako symbol wzajemnego poznawania kultury polskiej i amerykańskiej.

Postulat 4

Warto opracować szczegółowe procedury postępowania na wypadek, gdy ukażą się informacje niepochlebne o spółce.

Działania o charakterze profilaktycznym są tu najbardziej wskazane, a mogą one dotyczyć m. in. form współpracy z prasą, telewizją, aby uniknąć zbędnych sprostowań takich jak to się stało na przykład w czasie zakupu PGR „Szeszto” przez spółkę „ELEKTRIM” S.A. O ile w przypadku usług ocenia się, że przeciętnie dla zrównoważenia jednego ujemnego aspektu świadczenia usługi (np. długiego czasu obsługi) konieczne jest zrealizowanie 13 pozytywnych czynności, to kompensacja odbioru negatywnego danej informacji przez akcjonariusza wymaga nieporównywalnie większego wysiłku.

Postulat 5

Rozpocząć wcześniej pracę nad ewentualnym wykorzystaniem kapitałów, które mogą w nieoczekiwanym momencie i ilości napłynąć do spółki.

Z obserwacji poczynają wielu podmiotów wynika, że napływ poważnych kapitałów w połączeniu z nieprzygotowaniem spółki do ich alokacji prowadzi do nieracjonalnych decyzji (presja czasu, brak odpowiednich fachowców, niedostatek koncepcji ich użycia, łatwość wyda-

wania środków sprzyja podejmowaniu przypadkowych decyzji inwestycyjnych).

Postulat 6

Należy być oryginalnym, ponieważ tylko nowe informacje wpływają istotnie na powiększenie wartości spółki.

Postulat 7

Warto pozyskiwać i wykorzystywać informacje o charakterystyce rynku kapitałowego i walorach danej spółki, w tym m. in.:

- wysokość „efektu poniedziałkowego” i „efektu styczniowego”,
- związków pierwszej emisji z kolejnymi,
- przyczyn i okoliczności towarzyszących ustaleniu się kursu najniższego i najwyższego,
- przyczyn i okoliczności towarzyszących uzyskaniu najniższych i najwyższych obrotów,
- wartość współczynników korelacji pomiędzy zmianami kursów spółek a zmianami walorów danej spółki (współczynnik B),
- ilościowych relacji pomiędzy ważnymi informacjami generowanymi przez spółkę, a zmianami kursu akcji tej spółki,
- zależnościami między konferencjami prasowymi a zmianą kursu spółki. □

Bibliografia:

1. T.W. Bolt, P. Miłobędzki: *Uwagi o kształtowaniu się cen na giełdzie warszawskiej s. 28 w: Empiryczna analiza cen akcji. Praca zbiorowa. A E Kraków.*
2. T. Copeland, T. Koller, J. Murrin: *Valuation, Measuring and Managing the Value of Companies. John Wiley and Sons, 1990, s. 35.*
3. E.F. Fama: *Agency Problems and the Theory of the Firm. „Journal of Political Economy” 1980 nr 2, s. 288-307*
4. E.F. Fama: *Efficient Capital Markets: A Review of Theory and Empirical Work. „Journal of Finance” 1970, s. 383-417.*
5. E.F. Ficek, T.P. Henderson, R.H. Johnson: *Real Estate Principles and Practices. Wydanie 6. Macmillan Publishing Company 1994, rozdział 19.*
6. T. Smith: *Accounting for Growth: Century Business Books, London 1992.*
7. G. Stalk, P. Evans, L.E. Shulman: *Competing on Capabilities: The New Rules of Corporate Strategy „Harvard Business Review” 1992 march-april, s. 57-69*

Stanisław Kasiewicz jest profesorem w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, kierownikiem Katedry Analizy Działalności Przedsiębiorstwa.

PROJEKT USTAWY O NIERUCHOMOŚCIACH

Henryk Jędrzejewski

Przewiduje się przyjęcie do nowej ustawy o nieruchomościach tych wszystkich zapisów z dotychczas obowiązującej ustawy o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości, które sprawdzą się w dotychczasowym funkcjonowaniu. Będą one wymagały na ogół niewielkich korekt. Dotyczy to w szczególności trybu zbywania nieruchomości państwowych i komunalnych oraz ustalania terminów ich zagospodarowania. Przewiduje się utrzymanie różnorodnych form władania tymi nieruchomościami, stosowanie trybu cywilno-prawnego oraz trybu przetargowego przy zbywaniu nieruchomości na własność bądź w użytkowanie wieczyste. Ponadto zostanie zapewniona zasada jawności przy zbywaniu nieruchomości państwowych i komunalnych. Zostaną zachowane instrumenty prawne wymuszające racjonalne zagospodarowywanie nieruchomości państwowych i komunalnych oddanych w użytkowanie wieczyste poprzez ustalanie terminu ich zabudowy.

Niektóre problemy będą wymagały rozwinięcia i uzupełnienia dotychczasowych przepisów ustawowych. Dotyczy to w szczególności nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy. Będzie się to wiązało z utworzeniem zasobu nieruchomości państwowych lub nieruchomości komunalnych, uregulowaniem instytucji zasobu oraz organów kompetentnych do gospodarowania tym zasobem. Przewiduje się wiele form nabywania nieruchomości do zasobu od umów cywilno-prawnych kupna-sprzedaży począwszy poprzez zamiany, darowizny, korzystanie z prawa pierwokupu, zrzeczenia do wyłączeń. Innym problemem wymagającym szerszych uregulowań jest zarząd nieruchomościami państwowymi i komunalnymi. Ze względu na to, że instytucja zarządu nie została uregulowana w kodeksie cywilnym, znajdzie ona regulację w ustawie o nieruchomościach.

Bardziej szczegółowych regulacji niż to ma miejsce dotychczas wymaga problematyka określania wartości nieruchomości oraz funkcjonowania rzeczoznawców majątkowych dokonujących wyceny nieruchomości. Przede wszystkim chcę jednak stwierdzić, że rozwiązania, które przedstawię były konsultowane ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych reprezentowanym przez stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych oraz ich Federację. Zawierają one zresztą ustalenia wielokrotnie postulowane na konferencjach, seminariach, spotkaniach środowiskowych oraz w oficjalnych wystąpieniach. Są one również wynikiem obserwacji jakie poczyniło Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa sprawując nadzór nad działalnością rzeczoznawców majątkowych, prowadząc postępowanie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych i współpracując z Państwową Komisją Kwalifikacyjną.

W projekcie ustawy uregulowano status rzeczoznawcy majątkowego poprzez określenie:

- uprawnień,
- obowiązków,
- odpowiedzialności (w tym sankcji),
- ubezpieczenia działalności.

Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba posiadająca kwalifikacje do określania wartości nieruchomości, tzn. gruntów wraz z częściami składowymi tych gruntów oraz budynków i lokali stanowiących odrębny od gruntów przedmiot własności (do części składowych gruntów zalicza się także maszyny i urządzenia trwale z gruntami związane). Posiadanie kwalifikacji będzie potwierdzane przez nadanie uprawnień zawodowych. Uprawnienia będzie nadawał Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa po uprzednim przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego. Będzie on również uprawniony do odmowy nadania tych uprawnień, stosowania sankcji w postaci upomnienia lub zawieszenia uprawnień, a także ich cofnięcia. Minister będzie prowadził centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych. Wpisy w rejestrze będą ogłaszane w Dzienniku Urzędowym Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz w wojewódzkich dziennikach urzędowych.

Określenia wartości nieruchomości będą mogli dokonywać tylko rzeczoznawcy majątkowi. Dokonywanie tych czynności przez inne osoby będzie karane grzywną. Zostaną uregulowane wzajemne relacje pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi a biegłymi sądowymi do spraw wycen nieruchomości. Jednym z kryteriów wpisu na listę biegłych sądowych będzie posiadanie uprawnień zawodowych nadanych przez ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w zakresie szacowania nieruchomości.

Do zdobycia uprawnień zawodowych trzeba będzie:

- posiadać wyższe wykształcenie,
- ukończyć studia podyplomowe lub studia stacjonarne w zakresie wyceny nieruchomości, których program uwzględni wymogi ustalone przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa,
- odbyć aplikację zawodową w zakresie wyceny nieruchomości,
- uzyskać opinię właściwego stowarzyszenia zawodowego,
- uzyskać pozytywną recenzję trzech wykonanych przez siebie prac,
- przejść z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym zdać egzamin pisemny i ustny.

Postępowanie kwalifikacyjne będzie prowadziła Państwowa Komisja Kwalifikacyjna powołana przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Koszty postępowania kwalifikacyjnego pokrywać będą osoby ubiegające się o nadanie uprawnień zawodowych. (...)

W ramach poszechniej taksacji będą ustalane uśrednione wartości nieruchomości, posiadające moc danych urzędowych. Wartości te (nazywane wartościami katastralnymi) będą pozostawały w relacji do wartości rynkowej nieruchomości z dokładnością uzależnioną od przyjętych metod i technik jej ustalania. Dla wielu czynności cywilno-prawnych będą obligatoryjne, co różni je od wartości nieruchomości ustalonych w innym trybie, które są tylko opinią rzeczoznawcy majątkowego.

Powszechna taksacja nieruchomości będzie dokonywana przez organy prowadzące kataster nieruchomości. Czynności techniczne związane z przeprowadzeniem powszechnej taksacji nieruchomości wykonają rzeczoznawcy majątkowi posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przeszkoleni dodatkowo przez ministra finansów i wpisani na jego listę. Zostanie wprowadzony specjalny tryb nadawania wartościom nieruchomości określonym przez rzeczoznawców majątkowych mocy danych urzędowych. Organ prowadzący kataster nieruchomości będą prowadził postępowania formalne w tym zakresie, zapoznawały osoby zainteresowane z wynikami wycen oraz prowadziły postępowanie decyzyjne. Rozstrzygnięcia, co do wartości katastralnej będą mogły być zaskarżone do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Po ostatecznym rozstrzygnięciu skarg, wyniki powszechnej taksacji nieruchomości uzyskują moc danych urzędowych. Wartości te będą rejestrowane w katastrze nieruchomości.

Z określeniem wartości wiąże się problematyka cen i opłat za nieruchomości. Obowiązujące w tym zakresie przepisy zostaną zmodyfikowane i dostosowane do obecnych potrzeb. W szczególności obowiązywała będzie zasada, że ceny i opłaty za nieruchomości państwowe i komunalne będą oparte na ich wartości, a przy zbywaniu na własność lub w użytkowanie wieczyste będą kształtowane w drodze przetargu. Nastąpi zróżnicowanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego i z tytułu zarządu ze względu na czynniki różnicujące te prawa. Wprowadzone zostaną również ulgi i zwolnienia z opłat za nieruchomości państwowe i komunalne zbywane na niektóre szczególne cele, przede wszystkim cele publiczne. Również opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego działalnością inwestycyjną będą wymagały szeregu regulacji z uwzględnieniem nakładów własnych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości.

Problematyka wywłaszczenia nieruchomości będzie wymagała zmian w stosunku do stanu istniejącego. Przewiduje się orzekanie w pierwszej instancji o wywłaszczeniu nieruchomości przez wojewodę, a nie tak jak dotychczas przez kierownika urzędu rejonowego. W związku z konstytucyjnymi gwarancjami własności wskazane jest żeby o naruszeniu prawa własności decydował organ wyższego szczebla, dysponujący fachową kadrą oraz prowadzący i realizujący politykę państwa w zakresie rządowych inwestycji publicznych, a także nadzorujący pod względem prawnym ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Bardziej szczegółowych regulacji wymaga problematyka zwrotów wywłaszczonych nieruchomości w przypadku ich niewykorzystania na cele wymienione w decyzji o wywłaszczeniu. Zostaną ustalone kryteria uznawania wywłaszczonych nieruchomości za zbędne na cel, na który je wywłaszczono oraz tryb zwrotu, a także kryteria odmowy zwrotu.

Kolejnym problemem wymagającym znacznego uzupełnienia dotychczasowych regulacji prawnych jest przekształcenie struktury władania nieruchomościami poprzez scalenie i podziały i dostosowywanie jej do ustaleń i wymogów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tryb postępowania przy scalaniach i podziałach pomaga bardziej szcze-

gółowych regulacji w zakresie kryteriów, kompetencji organów, sposobów postępowania oraz związków z planami miejscowymi.

Niektóre problemy wymagają uregulowania, gdyż dotychczas nie miały odbicia w obowiązujących przepisach prawnych. Dotyczy to w szczególności przekazywania nieruchomości na niektóre cele specjalne takie jak: siedziby urzędów centralnych, Sejmu, Kancelarii Prezydenta, a także siedziby placówek dyplomatycznych. Przewiduje się powierzenie tych spraw ministrowi właściwemu w sprawach administracji. Innym problemem jest wyposażenie w nieruchomości nowo tworzonych państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, wnoszenia nieruchomości państwowych do spółek oraz tworzenie fundacji w oparciu o te nieruchomości. Zostanie uregulowany tryb współdziałania w tym zakresie pomiędzy kierownikami urzędów rejonowych a organami założycielskimi oraz tryb przekazywania nieruchomości.

Bardzo ważnym problemem, który zostanie uregulowany w ustawie jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Ze względu na to, że obszerny tekst na ten temat opublikowany został w numerze 6 „RM”, ograniczę się do wzmianki o tych regulacjach.

Na poprzednią III Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie, Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wydało „Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości” w formie żółtej książeczki. Na obecnej IV Konferencji dysponujemy już zarządzeniem ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie szczegółowych zasad określania wartości nieruchomości wydanym z upoważnienia ustawowego i opublikowanym w Monitorze Polskim Nr 13 z 1995 roku, przyjętymi przez rząd założeniami do ustawy o nieruchomościach, zmienionym regulaminem działania komisji kwalifikacyjnej oraz porozumieniem w sprawie organizacji egzaminów na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, które zostało podpisane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (obszerne fragmenty publikujemy na stronie 29).

Dysponujemy również jako Środowisko standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Federację i przyjętymi zgodnie do stosowania przez wszystkie stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, nie będąc autorem standardów, uznaje ich wysoki profesjonalizm i zaleca do stosowania w procesach szkoleniowych, w postępowaniu kwalifikacyjnym oraz w bieżącej pracy rzeczoznawców majątkowych.

Jestem przekonany, że na następnej Konferencji będzie można mówić o wydanej już ustawie o nieruchomościach i o zakończeniu mozolnie prowadzonego procesu podstawowych regulacji dotyczących nieruchomości. □

Fragmenty przemówienia wygłoszonego podczas wrześniowej IV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.

NIEKTÓRE REGULACJE ZAWARTE W USTAWIE O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Teresa Szczerba

Nadrzędnym celem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest racjonalne gospodarowanie przestrzenią rolną i leśną i przeciwdziałanie nadmiernemu przejmowaniu gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne.

Pierwsze uregulowania prawne w tym zakresie pojawiły się w 1966 roku w postaci uchwały Rady Ministrów, a 26 października 1971 r. Sejm uchwalił ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji gruntów (Dz. U. Nr 27, poz.149). Wieloletnie doświadczenia zebrane podczas stosowania tej ustawy doprowadziły do opracowania nowych rozwiązań w tym zakresie i uchwalenia 26 marca 1982 r. nowej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 11, poz.79). Przejście do gospodarki rynkowej wymusiło gruntowną zmianę przepisów i dostosowanie ich do nowych warunków, dlatego też od 1989 roku podjęto prace nad opracowaniem nowej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która została uchwalona przez Sejm RP 3 lutego 1995 roku (Dz. U. Nr 16, poz.78).

Ustawa ta zawiera szereg uregulowań, które przeciwdziałają nieracjonalnej gospodarce przestrzenią produkcyjną rolną i leśną. Są to instrumenty administracyjne i ekonomiczne, które zostaną szczegółowo omówione w dalszej części. Dla potrzeb tej ustawy w art. 2 zdefiniowane zostały pojęcia gruntu rolnego i gruntu leśnego. **Gruntem rolnym w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych są grunty:**

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.
- 4) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych.
- 5) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozojnymi,
- 6) pracowniczych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych
- 7) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa

w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa,

- 8) zrekultywowanych dla potrzeb rolnictwa,
- 9) torfowisk i oczek wodnych,
- 10) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Natomiast gruntami leśnymi są grunty:

- 1) określone jako lasy w przepisach o lasach, tj.
 - * grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony, przeznaczony do produkcji leśnej lub stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo wpisany do rejestru zabytków,
 - * związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystanie dla potrzeb gospodarki leśnej, budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
- 2) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej,
- 3) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych polega m.in. na ograniczaniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W rozumieniu przepisów ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze jest to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.

Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis ten jest przepisem szczególnym w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz.415) i nakłada obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadkach projektowania inwestycji na gruntach rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymaga uzyskania zgody Mini-

stra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

Natomiast przeznaczenie na cele nierolnicze:

- gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV, jeżeli zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha,
- gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego oraz torfowisk i oczek wodnych, jeżeli mają być przeznaczone na cele budowy zbiorników wodnych, eksploatacji, złóż kopalin, budowy dróg publicznych lub linii kolejowych,
- gruntów leśnych nie będących własnością Skarbu Państwa **wymaga uzyskania zgody wojewody.**

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby.

Wyrażenie takich zgód może nastąpić na wniosek zarządu gminy, adresowany do ministra rolnictwa i gospodarki żywnościowej lub ministra ochrony środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa, bądź wojewody.

Do wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa zarząd dołącza opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, a w odniesieniu do parków narodowych – opinię dyrektora parku.

Do wniosków dotyczących zarówno gruntów rolnych jak i leśnych, wojewoda dołącza swoją opinię i przekazuje wniosek odpowiedniemu ministrowi w terminie do 30 dni od chwili złożenia wniosku przez zarząd gminy. Oznacza to, że wnioski te powinny być składane za pośrednictwem wojewody. Przeznaczenia pozostałych gruntów rolnych dokonuje rada gminy podejmując uchwałę o zatwierdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz.78) oprócz bariery administracyjnej wprowadzającej ograniczenia w przekazywaniu na cele inwestycyjne gleb dobrej jakości, w postaci wyrażania przez właściwy organ zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klas I-IV, wprowadziła również ekonomiczne mechanizmy zmierzające do ograniczania inwestowania na tych gruntach. Rozwiązania w tym zakresie zostały przedstawione w rozdziale 3 cytowanej ustawy „Wyłączanie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej”.

Dla potrzeb tej ustawy został wprowadzony podział na gleby pochodzenia mineralnego i organicznego. W rozumieniu tej ustawy gleby pochodzenia organicznego to gleby wytworzone przy udziale materii organicznej, w warunkach nadmiernego uwilgotnienia, gleby mułowe, torfowe, murszowe i murszowate.

Szczególną ochroną objęto grunty pochodzenia mineralnego klas I-III oraz gleby pochodzenia organicznego, a także gleby klas IV pochodzenia mineralnego jeśli zo-

stały uznane za ochronne uchwałą właściwej rady gminy.

Tylko grunty objęte szczególną ochroną podlegają wyłączeniu z produkcji rolniczej.

W rozumieniu omawianej ustawy wyłączenie gruntów z produkcji to rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowanie gruntów. Nie uważa się za wyłączenie z produkcji gruntów znajdujących się pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłączenie produkcji rolniczej, jeżeli przerwa w rolniczym użytkowaniu tych obiektów jest spowodowana zmianą kierunków produkcji rolniczej i trwa nie dłużej niż 5 lat. Zapis ten umożliwia rolnikom zmierzającym do zmiany profilu produkcji wykorzystywanie w okresie przejściowym tych budynków na cele nie związane z prowadzeniem produkcji rolniczej.

Wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych może nastąpić po wydaniu przez kierownika rejonowego urzędu administracji rządowej decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. W decyzji tej określa się obowiązki związane z wyłączeniem, takie jak: powierzchnię podlegającą wyłączeniu, pochodzenie gleb i ich klasę bonitacyjną, wysokość należności i opłat rocznych oraz terminy ich uiszczania i ewentualnie zobowiązanie do zdjęcia próchnicznej warstwy gleb.

Wysokość należności i opłat rocznych jest uzależniona od klasy bonitacyjnej wyłączanych gruntów i ich pochodzenia oraz rodzaju użytku. I tak np. za wyłączenie 1 ha gruntów ornych klas I pochodzenia mineralnego przewidziana jest równowartość 750 ton ziarna żyta, zaś za grunty orne klasy III b 450 ton ziarna żyta, a za łąki i pastwiska klasy III 500 ton ziarna żyta. Nie uiszczą się należności i opłat rocznych wyłącznie z produkcji rolniczej gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klas IV-VI, z wyjątkiem tych gruntów rolnych klas IV, które uchwałą rady gminy zostały objęte ochroną.

Wysokość należności ustala się kwotowo, oraz stanowi równowartość ton ziarna żyta stosowana do wymierzania podatku rolnego ogłaszana przez GUS, obliczoną w stosunku do powierzchni podlegającej wyłączeniu. Tak obliczoną należność pomniejsza się o wartość gruntu ustaloną według cen wolnorynkowych. Pomniejszenie następuje niezależnie od tego czy grunt na którym przewiduje się działalność inwestycyjną został nabyty w ostatnim okresie na ten cel, czy też stanowił od dawna własność inwestującego stosownie do art.12 ust.6 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. „Należność pomniejsza się o wartość gruntu ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami, w dniu faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji.” Zatem wartość gruntów dla celów pomniejszenia należności ustalonych, stosownie do art. 12 tej ustawy powinna być ustalana na dzień, w którym rozpoczyna się działalność inwestycyjną (budowa) na tym gruncie. W myśl art. 41 ust.1 ustawy z 7 lipca 1994 r.

Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414) rozpoczęcie budowy następuje już z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.

Przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyraźnie określają, że dla celów pomniejszenia należności wartość gruntów ustala się według cen rynkowych stosowanych w obrocie gruntami.

Należy mieć na uwadze, że decyzje o wyłączeniu gruntów rolnych i leśnych z produkcji podejmuje właściwy w tych sprawach organ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a więc kiedy grunt rolny bądź leśny został przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne i po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wartość gruntu ustalona według cen rynkowych stosowana przy pomniejszaniu należności wynikać może z aktu notarialnego kupna-sprzedaży tej nieruchomości lub oświadczenia złożonego przez zainteresowanego o wartości nieruchomości.

Jeżeli z rozeznania organu przeprowadzającego postępowanie zmierzające do wydania decyzji o wyłączeniu gruntów rolnych i leśnych z produkcji, cena wynikająca z aktu notarialnego lub wartość podana w oświadczeniu znacznie odbiega od cen stosowanych w obrocie gruntami na danym terenie, konieczne będzie skorzystanie w tym zakresie z opinii biegłego.

Z brzmienia art. 6 Kodeksu cywilnego wynika, że „ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne”.

W postępowaniu administracyjnym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na organie lub stronie, zależnie od tego, który z tych podmiotów wywodzi z danego faktu skutki prawne.

Jeżeli więc organ zamierza nałożyć na stronę obowiązek to musi ten obowiązek udowodnić. Nawet w tych przypadkach, których ciężar dowodu spoczywa na stronie postępowania, organ niekiedy jest zobowiązany na zasadzie dochodzenia prawdy obiektywnej podjąć z własnej inicjatywy czynności dowodowe mogą obciążać Fundusz Ochrony Gruntów Rolnych lub Fundusz Leśny.

Niezależnie od uiszczenia należności przy wyłączeniu z produkcji gruntów rolniczych i leśnych stosuje się opłatę roczną, która stanowi 10 proc należności (bez pomniejszenia) i płatna jest przez okres 10 lat, wielkość tej opłaty wyrażana jest w tonach ziarna żyta i podlega corocznej waloryzacji uzależnionej od wartości ziarna żyta, a w przypadku gruntów leśnych wyrażana jest w m³ drewna tartaczno iglastego. Z tytułu wyłączenia gruntów leśnych z produkcji nakłada się również obowiązek uiszczenia odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu. □

mgr inż. **Teresa Szczerba** jest Głównym Specjalistą w Departamencie Gospodarki Ziemią w Ministerstwie Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej

Zgodnie ze standardem VI rzeczoznawców majątkowych zużycie środowiskowe oznacza utratę wartości nieruchomości z powodu zmian zachodzących w jej otoczeniu (sąsiedztwie) i na ogół niezależnych od właściciela. W przeciwieństwie do zużycia technicznego i funkcjonalnego zużycie środowiskowe jest najczęściej nieodwracalne, gdyż jego skutków nie może właściciel nieruchomości usunąć lub zmniejszyć poprzez działalność remontową albo modernizacyjną.

Tym niemniej w niektórych, ściśle określonych przez prawo przypadkach, istnieją możliwości otrzymania rekompensaty przez właściciela lub użytkownika wieczystego z tytułu nie zawinionego przez niego zmniejszenia się wartości nieruchomości na skutek zmian środowiskowych. Możliwości takie dają następujące akty prawne:

I. Ustawa z 31.01.1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst w Dz. U. z 1994 r. Nr 49, poz. 196, zm. Dz. U. z 1995 r. Nr 90, poz. 446).

Przepisy ustawy, mając na względzie interes zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń (art.1 ust.1), wprowadziły ograniczenia w korzystaniu ze środowiska. Ograniczenia te mogą niejednokrotnie pogorszyć warunki użytkowe nieruchomości, tj. utrudnić lub uniemożliwić ich właścicielom (użytkownikom wieczystym) dotychczasowe albo zamierzone korzystanie z gruntów i obiektów budowlanych. Dotyczy to nieruchomości:

- * położonych w strefach ochronnych zakładów przemysłowych (art. 71 ust. 1); obszary stref, a także ich warunki zagospodarowania i użytkowania, ustalania są w decyzjach wojewodów,
- * zlokalizowanych na obszarach objętych ochroną przyrody, dla których określono zasady korzystania oraz zakazy i nakazy dostosowane do przedmiotu ochrony i jej zakresu (art. 72) ,
- * położonych na terenach zieleni miejskiej lub w obrębie parków wiejskich.

Właściciele lub użytkownicy wieczystości ww. nieruchomości mogą żądać od kierowników właściwych urzędów rejonowych wykupienia tych nieruchomości lub zamiany na inne. Ustalenie ceny wykupu lub wartości nieruchomości zamiennej występuje wg zasad określonych w przepisach o wywłaszczaniu nieruchomości (rozdział 6 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), a koszty nabycia lub zamiany ponosi jednostka organizacyjna wskazana przez kierownika urzędu rejonowego. Sprawy sporne rozstrzygane są w postępowaniu administracyjnym.

Możliwość żądania wykupu nieruchomości lub jej zamiany na inną istnieje również w sytuacji, gdy sąd powszechny oddali powództwo właściciela lub użytkownika wieczystego o zaniechanie naruszenia przepisów o ochronie środowiska (art. 84 ust. 3), skierowane przeciwko kon-

SPOSOBY USTALANIA REKOMPENSATY DLA WŁAŚCICIELA LUB UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI Z TYTUŁU ZUŻYCIA ŚRODOWISKOWEGO

Kazimierz Rygiel

kretniej jednostce organizacyjnej lub osobie fizycznej. Wcześniej bowiem właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje roszczenie (dochodzenie na drodze sądowej) o zaniechanie takiego naruszenia, wobec podmiotu, który dopuszczając się naruszenia przepisów o ochronie środowiska powoduje powstanie uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości (art.81 ust.1).

II. Ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a konkretnie jej artykuły 43 oraz 43a – 43g w treści ogłoszonej w Dz. U. z 1994 r. Nr 123, poz.601.

Nie dochodząc przyczyny zużycia środowiskowego można generalnie stwierdzić, że powoduje ono obniżenie wartości gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Od grudnia 1994 r. użytkownikowi wieczystemu przysługuje z tego tytułu prawo do żądania od właściciela gruntu (reprezentowanego odpowiednio przez kierownika urzędu rejonowego lub zarząd gminy) obniżenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

W przypadku odmowy użytkownik wieczysty może złożyć w samorządowym kolegium odwoławczym wniosek (w 2 egz.) o ustalenie nowej, niższej opłaty rocznej. Na użytkownikowi wieczystemu spoczywa ciężar dowodu, że istnieją przesłanki obniżenia opłaty rocznej – dowodem tym jest wykonany na jego zlecenie operat szacunkowy gruntu, sporządzony przez osobę uprawnioną i wg zasad wskazanych w art. 38 ustawy. Rzeczoznawcę obowiązują uwzględnienie stanu gruntu i poziomu cen z dnia oszacowania.

W razie wydania przez kolegium orzeczenia utrzymującego w mocy dotychczasową wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty może w terminie 14 dni od doręczenia mu orzeczenia wnieść sprzeciw – co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego.

Natomiast w przypadku orzeczenia kolegium uwzględniającego argumenty zawarte we wniosku wieczystego użytkownika i obniżającego wysokość opłaty rocznej, sprzeciw taki może wnieść właściciel (Skarb Państwa lub gmina – reprezentowane odpowiednio przez kierownika urzędu rejonowego lub zarząd gminy).

W każdym przypadku wniesienie sprzeciwu od orze-

czenia samorządowego kolegium odwoławczego o wysokości opłaty rocznej rozstrzygnie sąd. Nastąpi to na podstawie opinii biegłego, lub większej ilości biegłych – zważywszy możliwość założenia rewizji od wyroku sądu pierwszej instancji. Powyższe nie wyklucza wcześniejszego zawarcia ugody przez strony – zarówno na etapie postępowania przed kolegium, jak i przed sądem.

Wysokość opłaty rocznej ustalona prawomocnym orzeczeniem kolegium, ugodzie zawartej przed kolegium, prawomocnym wyroku sądy, ugodzie sądowej obowiązuje od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty złożył w kolegium wniosek o ustalenie niższej opłaty rocznej.

III. Kodeks cywilny

Obniżenie wartości nieruchomości z powodu zmian zachodzących w środowisko może być też wynikiem wpływu działalności sąsiadów właściciela nieruchomości. Granice prawne postępowania właściciela, starającego się zapobiec zużyciu środowiskowemu lub uzyskać rekompensatę za jego skutki, wyznaczają przepisy art. 144 – 154 Kodeksu cywilnego – określane nieformalnie przez prawników mianem **prawa sąsiedzkiego**.

Temat ten, bardzo obszerny i ciekawy, zasługuje na omówienie w odrębnym opracowaniu. Przykładowo można wskazać dwa przypadki powodujące zużycie środowiskowe nieruchomości:

- * obciążenie nieruchomości służebnością drogi koniecznej w rezultacie zmian zaszłych w otoczeniu nieruchomości,
- * inwestycja budowlana sąsiada, przy realizacji której przekroczono granicę nieruchomości.

W obu wymienionych sytuacjach właścicielowi przysługuje prawo do otrzymania wynagrodzenia. Jak trudno jest je wyegzekwować, wiedzą chyba najlepiej koledzy zajmujący się tymi zagadnieniami jako biegli sądowi.

Zaznaczyć należy, że o takie wynagrodzenie starać się może również użytkownik wieczysty. Postanowienie Sądu Najwyższego z 17.01.1974 r. zawiera bowiem stwierdzenie, że w przypadkach nie uregulowanych w przypisach dotyczących użytkowania wieczystego (jak również nie uregulowanych w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste) postąpić należy analogią przede-

wszystkim do przepisów zawartych w dziale II tytułu I księgi drugiej Kodeksu cywilnego dotyczących treści i wykonywania własności, a więc również do przepisów art. 144 – 154 kodeksu.

IV. Ustawa z dn. 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz.415)

Przepisy art. 36 tej ustawy przyznają właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu roszczenie o przyznanie rekompensaty z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości – będącego skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub skutkiem dokonania zmiany w planie istniejącym. Zaznacza się, że jest to możliwe tylko w odniesieniu do planów miejscowych uchwalonych lub zmienionych w trybie przepisów tej ustawy. Treść art. 68 ust.1 wyraźnie bowiem wyklucza możliwość uzyskania rekompensaty za skutki zmian planów zagospodarowania przestrzennego dokonanych przed dniem 1.01.1995 r. Rekompensata za zmniejszenie wartości nieruchomości będące rezultatem zmiany w planowaniu przestrzennym (pod rządami nowej ustawy) przysługuje od gminy na wniosek zainteresowanego właściciela lub użytkownika wieczystego. Decyzje w tych sporach podejmuje organ administracji samorządowej. W razie odmowy (lub przyznania rekompensaty w wymiarze niezadawalającym wnioskodawcę) spór będzie rozstrzygnięty nie na drodze postępowania administracyjnego, lecz przed sądem powszechnym (art. 13 ustawy).

Formy rekompensaty zależą od charakteru negatywnych dla nieruchomości skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiany), oraz od innych uwarunkowań prawnych i finansowych. I tak:

1. Przepisy art.36 ust.1 ustawy przyznają właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu prawo żądania od gminy (alternatywnie):

- * wypłaty odszkodowania,
- * wykupienia nieruchomości lub jej części,
- * zamiany nieruchomości na inną.

Warunkiem jednakże jest, aby właściciel lub użytkownik wieczysty dowiódł, że korzystanie przez niego z nieruchomości stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, oraz że poniósł rzeczywistą szkodę. W przypadku nieuznania jego argumentów przez gminę pozostaje mu wystąpienie na drogę sądową. Sąd też rozstrzygnie o wysokości odszkodowania za „poniesioną rzeczywistą szkodę”, przy czym nie jest pewne, czy za tę szkodę uzna obniżenie wartości nieruchomości, czy zlecą np. oszacowanie utraconych korzyści.

2. Przepisy art.36 ust.2 są mniej rygorystyczne – mówią ogólnie o obniżeniu wartości, nie wiążąc go z brakiem możliwości lub ograniczeniem w zakresie korzystania

z nieruchomości. Sformułowanie „rzeczywista szkoda” z ust.1 zostało tutaj zastąpione przez wymierną stratę wynikłą ze sprzedaży nieruchomości za niższą cenę rynkową niż można by uzyskać, gdyby nie obowiązywał nowy (lub zmieniony) przepis gminny, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Problemem natomiast staje się konieczność wstrzymania się właściciela nieruchomości z wnioskiem o wypłacenie przez gminę odszkodowania (równego obniżeniu wartości nieruchomości) aż do czasu jej zbycia. Ponadto wniosek taki może zostać pozytywnie rozpatrzony tylko pod warunkiem, że złożony zostanie w okresie 5 lat licząc od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące (art. 36 ust. 6) .

Należy więc przyjąć datę zbycia nieruchomości wewnątrz tego 5-letniego okresu – jeśli sprzedaż nastąpi po upływie 5 lat obowiązywania nowych ustaleń zagospodarowania przestrzennego, wtedy właścicielowi już nie będzie przysługiwać roszczenie o wypłatę odszkodowania.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości powinna zostać określona wg stanu nieruchomości i poziomu cen na dzień jej zbycia. Rzeczoznawca powinien ustalić różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a wartością tej nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu (lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu) .

W zakresie zasad określania wartości nieruchomości oraz osób uprawnionych ustawa odsyła do przepisów art.39 Ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Pewnego rodzaju „pułapką” zarówno dla osób zainteresowanych otrzymaniem odszkodowania, jak i dla rzeczoznawców, jest przepis stanowiący o odszkodowaniu równym różnicy wartości. Bardzo przykre bowiem może okazać się dla sprzedawcy nieruchomości udowodnienie mu przez rzeczoznawcę, że nieruchomość została sprzedana poniżej jej wartości rynkowej, a więc odszkodowanie wypłacone przez gminę nie zrekompensuje faktycznej straty.

3. Przepisy nowej ustawy nie mają jeszcze bogatego orzecznictwa, bez którego trudno o wiążący komentarz. Niektóre z nich wymagają już obecnie zasygnalizowania wątpliwości, które mogą wystąpić.

W art.36 ust.2 mowa jest już tylko o właścicielu nieruchomości (w ust.1 wymieniony był również użytkownik wieczysty). Kompensując więc np. obniżenie wartości prawa użytkownika wieczystego należałoby, literalnie czy-

tając ustawę, odnieść wysokość odszkodowania z tego tytułu tylko do różnicy wartości nieruchomości budynkowych (lokalowych), których właścicielami są użytkownicy wieczystości gruntów. Nie wydaje się to być jednak zgodne z linią dotychczasowego orzecznictwa, według którego do użytkowania wieczystego należy (przy trudnościach interpretacyjnych i w sprawach nie unormowanych przez przepisy i umowę) posługiwać się analogią do przepisów dotyczących własności.

Możliwa jest jednakże i trzecia interpretacja: ustawodawca celowo rozgraniczył w ust.1 i ust.2 krąg osób uprawnionych do rekompensaty, a więc sprzedającemu prawo użytkowania wieczystego nie będzie się należało nic (własność nieruchomości budynkowej jest tylko prawem związanym, przechodzącym na nabywcę prawa użytkowania wieczystego).

Stosując przepisy art.36 ust.2 należałoby także wypłacić odszkodowanie osobom sprzedającym swoje mieszkania (stanowiące odrębne nieruchomości), jeśli tylko spełnione są warunki ustawy.

4. Zarząd gminy powinien wywiązać się z obowiązku wypłaty odszkodowania, o którym mowa w art.36 ust.1 i 2, w okresie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku w tej sprawie – pod sankcją rozpoczęcia naliczania odsetek ustawowych po upływie terminu (termin może zostać zmieniony tylko w porozumieniu z wnioskodawcą).

Wypłata należnego odszkodowania, do 50 proc. jego kwoty, może nastąpić w emitowanych przez gminę obligacjach, których termin wykupu przez gminę nie może przekroczyć 10 lat (licząc od daty wypłaty odszkodowania).

Realna wartość części odszkodowania wypłaconego w obligacjach będzie zależała oczywiście od ich oprocentowania.

V. Ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78)

Przepisy rozdziału 4 tej ustawy, pt. „Zapobieganie degradacji gruntów”, przyznają właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu duży katalog potencjalnych rekompensat za zużycie środowiskowe wywołane działalnością przemysłową – powodującą obniżenie produkcji rolnej lub leśnej, ewentualnie implikującą konieczność zmiany kierunku tej produkcji. Część tych rekompensat, nie związanych z wykupem nieruchomości, przysługuje również posiadaczowi samoistnemu, zarządcy, użytkownikowi, a także dzierżawcy.

Problematyka ta, z podkreśleniem udziału rzeczoznawców majątkowych, została wyczerpująco omówiona w artykule prof. dr. hab. Ryszarda Cymermana „Co wynika dla rzeczoznawców z ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych? ”, zamieszczonym w 5. nr. „Rzeczoznawcy Majątkowe”. Podobnie jak większość in-

nych zagadnień poruszonych w tym artykule jest przedmiotem pytań na egzaminie państwowym.

Na zakończenie chciałbym zwrócić uwagę na niską na ogół u właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości znajomość szczegółów trybu dochodzenia rekompensaty zużycia środowiskowego ich obiektów. Uzupełniającym zajęciem rzeczoznawców majątkowych – oprócz sporządzania niezbędnych w tym przypadku operatów szacunkowych – może więc być doradztwo i pomoc w postępowaniu przed organami administracji publicznej. □

Bibliografia

1. *Ustawy powołane w tekście*
2. Ryszard Cymerman, „Planowanie przestrzenne a szacowanie nieruchomości”. *Rzeczoznawca Majątkowy 5/1995, Warszawa.*
3. Jerzy Ignatowicz, „Prawo rzeczowe”. *Wydawnictwa Prawnicze PWN Sp. z o. o. Warszawa 1995.*
4. *Kodeks cywilny z orzecznictwem. Wydawnictwo Prawnicze „Lex” Gdańsk 1995.*
5. *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.*

Humor z operatów szacunkowych

Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, w celu wywłaszczenia jej w przyszłości. *

Cel wyceny: ustalenie wartości hali produkcyjnej w celu uwłaszczenia, dzierżawy bądź sprzedaży w całości lub w wyodrębnionych częściach. *

Z wykazu posiadanej praktyki zawodowej: pośrednictwo przy załatwianiu działki budowlanej w zakresie wydzierżawienia jej od władz dzielnicy miasta. *

Atrybut zmniejszający (0.80): element społeczny zamieszkujący w tym rejonie jest w znacznym stopniu kryminogeny. *

Sporządzająca wycenę nie ponosi odpowiedzialności za wady metody, według której dokonano opracowania. *

Analiza wyniku wyceny: Z uwagi na przewidywany wzrost cen gruntów rolnych zaleca się by wstrzymać się ze sprzedażą wycenionych gruntów. W przypadku zastosowania się do powyższej sugestii wskazane jest ponowne dokonanie wyceny. *

Według opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków budynek był przeznaczony do kapitalnego remontu z rozebraniem włącznie

ROLA ZAŁOŻEŃ W WYCENIE METODĄ CENOWO-PORÓWNAWCZĄ

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Wycena nieruchomości jest sztuką dość trudną – wymaga bowiem nie tylko dobrej znajomości metodyki lecz także dużej wyobraźni.

Miarą określającą wartość rynkową nieruchomości jest jak wiadomo cena. Cena jest więc również miarą oceny poprawności wyceny wartości.

Sposoby dojścia do wartości rynkowej (uzasadnienie wyniku) powinny być ujawnione w operatach szacunkowych. Wymagana jest przy tym poprawność i jasność wywodu, tak aby operat szacunkowy był zrozumiały zarówno przez rzeczoznawców jak również przez ich klientów – zleceniodawców.

Jakość operatów szacunkowych zależy w dużym stopniu od zasadności przyjętych założeń w procedurze wyceny. Mówi się nawet, że umiejętność formułowania założeń świadczy o klasie rzeczoznawcy majątkowego. Przyjęte założenia wpływają w sposób znaczący na oszacowaną wartość rynkową nieruchomości.

Rodzaje przyjmowanych założeń

Jest rzeczą zrozumiałą, że wartości rynkowe tej samej nieruchomości mogą być różne. Wynik zależy bowiem w znacznym stopniu od przyjętego rodzaju wartości rynkowej. Jak wiadomo, standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyróżniają pięć rodzajów wartości rynkowej: trzy według kryterium funkcji nieruchomości i dwa według kryterium okoliczności przyszłej transakcji.

Jest sprawą bardzo ważną jaki rodzaj wartości rynkowej przyjmujemy wyceniając nieruchomość dla potrzeb zabezpieczenia kredytu. Powinno się przyjmować założenie, że określamy wartość rynkową zarówno jako wartość dla przyszłej sprzedaży jak również sprzedaży wymuszonej. Datę przyszłej sprzedaży należałoby również w sposób rozsądny założyć. Może opierając się na business planie należy ocenić krytyczny okres dla klienta banku, w którym okaże się, czy prognozy dotyczące przedsięwzięcia inwestycyjnego były przyjęte realnie czy też nie.

Należałoby także określić okoliczności sprzedaży wymuszonej w przypadku, gdy klient banku nie będzie w stanie spłacać odsetek i kapitału. Te okoliczności będą rzutowały przecież na wysokość prawdopodobnej ceny nieruchomości, jaką bank będzie mógł uzyskać sprzedając ją samodzielnie czy poprzez komornika.

Zakładając wartość rynkową przyszłej i wymuszonej sprzedaży nie możemy zapominać o funkcji nieruchomości w dacie przyszłej sprzedaży. Czy będzie to funkcja dotychczasowego sposobu użytkowania czy funkcja alternatywna? Być może nieruchomość będzie w stanie nadają-

cym się do likwidacji bądź też w stan likwidacji zostanie postawiona firma, która zaciągnęła kredyt.

Założenia dotyczące rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest systemem, na którym rzeczoznawca dokonuje wyceny nieruchomości i to systemem dość złożonym. Należy założyć, że to sam rzeczoznawca powinien wykreować (określić) interesujący go rynek lokalny w zależności od celu i metody wyceny. Powinien też podać założenia dotyczące tego rynku.

W pierwszej kolejności przyjęć trzeba rodzaj rynku w zależności od typu wycenianej nieruchomości np. rynek mieszkaniowy czy tylko rynek mieszkań dużych, rynek lokali użytkowych czy tylko rynek lokali handlowych? Na te wątpliwości rzeczoznawca musi odpowiedzieć przyjmując odpowiednie założenia.

Następnie określić należy obszar rynku. Czy będzie to obszar ciągły jednego miasta, jednej gminy, czy kilku miasteczek podobnej wielkości i charakteru?

Dalszym niezbędnym założeniem będzie przyjęcie okresu monitorowania cen. Okres ten będzie zależał od intensywności obrotu rynkowego nieruchomościami tego samego typu i innych czynników związanych z koniunkturą na rynku nieruchomości.

W tym miejscu można wskazać na potrzebę ekonomicznej analizy rynku, określenia relacji pomiędzy popytem i popytem, opisu potencjału rozwojowego rynku czy poziomu zamożności potencjalnych nabywców wycenianej nieruchomości.

Ostatnim wymienionym tu założeniem będzie teza o tym, że na poziom cen na rynku nieruchomości oprócz czynników zewnętrznych mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości mogą być różne i mieć różne wagi w zależności od rodzaju wykreowanego rynku lokalnego. Jest oczywiste, że ta nieruchomość będzie miała wyższą wartość rynkową wtedy, gdy jej cechy (atrybuty) rynkowe będą lepsze w obrębie cech o najwyższych wagach.

Przedstawiony wyżej zestaw założeń w metodzie cenowo-porównawczej należy traktować jako zestaw minimalny. Założenia należy doprecyzować w zależności od konkretnej wyceny. Tak jak nie ma identycznych nieruchomości tak też nie powinno być szablonowych, identycznych wycen.

Przechodząc do technik wyceny należących do metody cenowo-porównawczej można przyjąć, że pewne założenia są wspólne zarówno dla techniki porównywania nieruchomości parami oraz dla techniki analizy statystycznej rynku.

Wyceniając tę samą nieruchomość dwoma technikami

tj. techniką porównywania nieruchomości parami oraz techniką analizy statystycznej rynku zakładamy, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie zanotowano na tym rynku lokalnym w okresie monitorowania cen. Założenie to wynika z ważnych przesłanek. Dyscyplinuje rzeczoznawców i poniekąd zmusza do rzetelnej analizy rynku oraz pozwala na określenie granic poprawek, którymi różnią się obiekty ze sobą porównywane.

Przechodząc do założeń specyficznych dla techniki porównywania nieruchomości parami przytoczyć można następujące:

- zakres kwotowy poprawek pomiędzy obiektami nie może przekroczyć wartości $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$, gdzie C_{\max} - maksymalna cena na rynku lokalnym, C_{\min} - cena minimalna,
- zakres kwotowy pojedynczej poprawki dla danej cechy rynkowej jest proporcjonalny do wagi cechy.

Tabela 1 obrazuje przykładowy sposób określania sumy poprawek dla pojedynczej pary nieruchomości tj. nieruchomości wycenianej i nieruchomości wziętej do porównań.

Dla techniki nazywanej analizą statystyczną rynku założenia są następujące:

- wartość rynkowa nieruchomości jest korektą ceny średniej (przeciętnej) obliczonej na podstawie populacji generalnej cen lub na podstawie próbki reprezentatywnej.

Wzór na wartość nieruchomości W_n określany jest wzorem

$$W_n = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i E$$

u_i - współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości,

E - współczynnik eksperta.

Zakres współczynników korygujących określany jest jako

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

Granice współczynników korygujących nie pozwalają wyjść przy $E=1$ z wartością rynkową nieruchomości poza zakres wartości $[C_{\min}, C_{\max}]$.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na podstawie przeciętnej (średniej) ceny ma swoje uzasadnienie w wielu przepisach prawa. Przywołać w tym miejscu można § 13 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników, który mówi m.in., że: „sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w dniu dokonania oszacowania”.

Tabela 2 przedstawia przykład określania sumy współczynników korygujących, na podstawie których dokonuje się określenia rynkowej wartości nieruchomości.

$$G_{\text{dolna}} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = 0,96; G_{\text{górna}} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = 1,25$$

Uwagi końcowe

Przyjmowanie odpowiednich założeń w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości powinno mieć także zastosowanie w podejściu dochodowym i w metodzie pozostałościowej. Jeszcze raz można podkreślić, że ta umiejętność świadczy o profesjonalizmie i rzetelności rzeczoznawcy majątkowego. □

Bibliografia

1. M. Prystupa, „Analiza cech rynkowych przy szacowaniu wartości nieruchomości metodami porównawczymi”. *Rzeczoznawca Majątkowy, Nr 2, 1994*
2. M. Prystupa, „Technika analizy statystycznej rynku w zastosowaniu do wycen nieruchomości”. *Rzeczoznawca Majątkowy, Nr 3, 1994*
3. M. Prystupa, G. Migdalski, „Rozszerzona analiza porównawcza w technice porównywania nieruchomości parami”. *Rzeczoznawca majątkowy, Nr 5, 1995*

Tabela 1

Lp.	Cechy różnicujące	Procentowy udział w całości %	Zakres kwotowy, zł	Różnice pomiędzy ul. Nowowiejską a ul. Sikorskiego
1	Położenie oraz funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego	40	13,46	?
2	Mikrośrodowisko	20	6,73	?
3	Media	25	8,40	?
Suma				??

$$C_{\max} = 49,00 \text{ zł/m}^2; \Delta C = 33,35 \text{ zł/m}^2; C_{\min} = 15,35 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 2

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Procentowy Wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika
1	Techniczna ocena budynku	20	0,19-0,25	?
2	Funkcjonalność mieszkania	15	0,14-0,19	?
3	Położenie	30	0,30-0,37	?
4	Standard wykończenia i wyposażenia	20	0,19-0,25	?
5	Zalety sąsiedztwa i mikrośrodowiska	15	0,14-0,19	?
Razem		100	0,96-1,25	??

$$C_{\min} = 1850 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}; C_{\max} = 2400 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}; C_{\text{sr}} = 1916 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

PRZYSZŁOŚĆ ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Zbigniew J. Boczek

Od 1990 r. gdy problematyka szacowania nieruchomości stała się szczególnie potrzebna biegłym, a następnie rzeczoznawcy majątkowi powołani do szacowania napotkali na szereg problemów związanych z tą dziedziną. Szacowanie nieruchomości stało się sztuką, w której określenie wartości oparte jest na przepisach i znajomości prawa, ekonomii, budownictwa i w dużej mierze na własnych doświadczeniach rzeczoznawcy majątkowego. W początkowym okresie na wiele szczegółowych pytań trudno było uzyskać odpowiedź w istniejących publikacjach. Dzisiaj sytuacja się zmieniła. Przyczyniły się do tego wydawnictwa, publikacje, krajowe i regionalne konferencje i system szkoleń. Kształcenie jest moim zdaniem szczególnie ważne. W panelowej dyskusji najlepiej bowiem przekazać wiedzę i umiejętności. Dzisiaj znamy metody i techniki wycen, a jesteśmy bardziej na etapie poszukiwań i ustalania ekonomicznych podstaw szacowania, które po zweryfikowaniu przez rynek potwierdziłyby ich poprawność. Szczególnie szacowanie nieruchomości metodami dochodowymi działalności gospodarczych i przedsiębiorstw jest dla rzeczoznawców majątkowych sprawdzianem ich umiejętności w prognozowaniu i wycenie. Występujące w tych wycenach instrumenty analiz i prognoz wymagają wiedzy ekonomicznej, ale i doświadczenia w organizacji i zarządzaniu przedsiębiorstwami. Stąd też właściwe szacowanie nieruchomości to współdziałanie fachowców w dziedzinie prawa, ekonomii i dyscyplin inżynierskich. Tak wiele na ten temat zostało powiedziane na IV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, która odbywała się w dniach 24-26 września 1995 r. Pan Andrzej Kalus, Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zawarł w swoim wystąpieniu i przekazał do materiałów konferencyjnych swoje przemyślenia i spojrzenie na nową rolę zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Zacytuję te fragmenty które dla naszego środowiska są szczególnie istotne.

„Udział rzeczoznawców majątkowych w poszczególnych działach gospodarki narodowej jest ograniczony. Poza tradycyjnymi kontrahentami, nowych nie przebywa, pomimo, że od pięciu lat dokonuje się w Polsce transformacja gospodarcza a wraz z nią kształtuje się na wzór zachodni rynek nieruchomości. W dotychczasowej praktyce dominuje model działania rzeczoznawcy w pojedynkę.

Na tle (...) działania rzeczoznawców w pojedynkę skuteczny może okazać się model organizowania przez

rzeczoznawców biur, czy kancelarii, zajmujących się określonymi dziedzinami gospodarki nieruchomości. Jednostki takie stać na lepszą obsługę klientów, stworzenie nowoczesnego warsztatu pracy i prowadzenie własnego banku informacji. Ponadto w takich jednostkach może odbywać się aplikacja nowej kadry rzeczoznawców wchodzącej do naszego zawodu, nie mówiąc już o korzyściach wynikających ze wspólnych dyskusji nad wynikami sporządzonych zespołowo wycen. Szacując dużo za niewielkie relatywnie wynagrodzenie nie stwarzamy sobie odpowiednich warunków rozwojowych, eliminujemy z konieczności samokształcenie, zakup literatury, sprzętu komputerowego, nie uczestniczymy w seminariach, konferencjach itd. Jest to zjawisko niebezpieczne i powinno być uważnie obserwowane przez stowarzyszenia. Wskazać tutaj można na szereg obszarów działalności rzeczoznawców majątkowych, które do tej pory nie były przez nich w pełni zauważane, a związane są z:

- * zarządzaniem nieruchomościami.
- * developingiem.
- * pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.
- * doradztwem nieruchomościowym.
- * gospodarką nieruchomościami Skarbu Państwa i gmin.
- * współpracą z sektorem bankowym.
- * współpracą z sektorem finansowym.
- * współpracą z sektorem ubezpieczeniowym.
- * współpracą z wymiarem sprawiedliwości.”

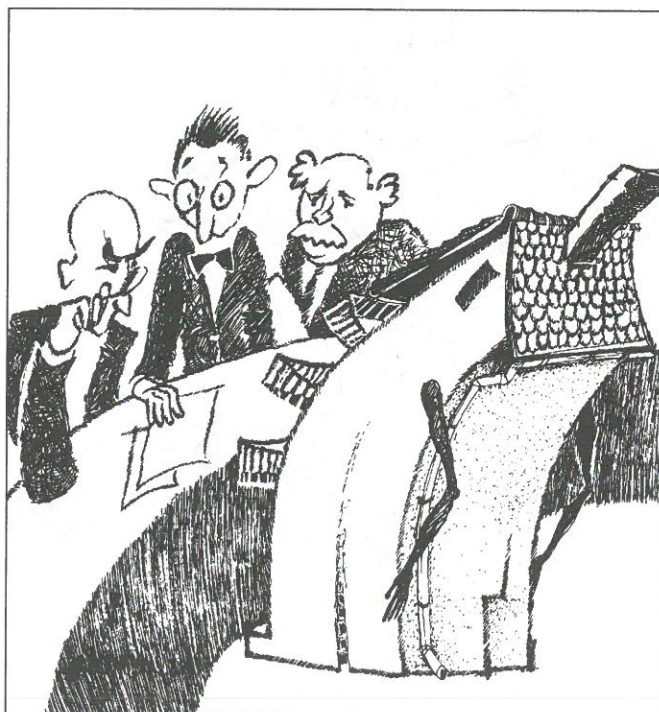
Coraz częściej rzeczoznawcy majątkowi napotykają ogrom odpowiedzialności za szacowane nieruchomości, których wartość osiąga kilkadziesiąt lub kilkaset milionów złotych. W oparciu o te wyceny podejmowane są coraz częściej decyzje w przedmiocie kupna lub sprzedaży nieruchomości. Stanowią one również podstawę wprowadzenia nieruchomości jako aportu do spółki, zabezpieczenia kredytów bankowych itp. Pociąga to za sobą często wielomilionowe zyski lub straty i stąd szczególna odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego za skutki ich wycen. W tej sytuacji powstaje trudne do ustalenia i sprecyzowania pojęcie wartości nieruchomości, a szczególnie jej obiektywnej wartości. Odpowiedź na tak postawione pytanie jest trudna i uzależniona od celu wyceny. Wartością nieruchomości może być bowiem np. łączny koszt wybudowania pomniejszony o zużycie techniczne nieruchomości tzw. wartość odtworzeniowa. Nie jest to jednak najczęściej wartość dla kupujących, inwestujących i banków. Można by powiedzieć, że w tym przypadku o wartości nieru-

chomości decyduje wartość rynkowa (obiegowa), niewiele mająca najczęściej wspólnego z faktycznymi kosztami budowy nieruchomości, która najczęściej określa korzyści płynące z lokaty pieniędzy w nieruchomości. Lokaty które powinny być bardziej korzystne od realnej stopy oprocentowania w bankach, szczególnie dla lokat długoterminowych. Tutaj rzeczoznawcy majątkowi oprócz możliwości wykazania się znajomością rynku lokalnego i stosowania wówczas wyceny metodami porównawczymi w stosunku do znanych transakcji, mają możliwość stosowania metod dochodowych szacowania nieruchomości i przedsiębiorstw (działalności gospodarczej). Rynek nieruchomości to przyszłość inwestorów, biznesmenów, banków, ubezpieczeń i również rzeczoznawców majątkowych.

Przyszłość zawodu rzeczoznawcy majątkowego to coraz częściej poprawność oszacowania opłacalności inwestowania w nieruchomości. Przy czym dla rzeczoznawców majątkowych szczególnej odpowiedzialności, by zainwestowane na tym rynku pieniądze nie przyniosły strat. Lokowanie pieniędzy w banku jest bezpieczne i pozbawione dużego ryzyka, ale nie przynosi maksymalnego zysku. Lokaty w nieruchomości to oczekiwania związane z otrzymywaniem dochodu z regularnego czynszu lub powiększenia kapitału przez rozbudowę nieruchomości, jej odnowienie, poprawę funkcji użytkowej. Te ostatnie działania prowadzą najczęściej do przygotowania nieruchomości odpowiadającej aktualnemu kształtowaniu się popytu i podaży. Przykładem takich tzw. inwestycji kapitałowych w nieruchomości nastawionych na długotrwałe prognozowanie dochodu są inwestycje w sklepy, hotele, restauracje, budynki biurowe itp. Oprócz spodziewanego dochodu, inwestujący w nieruchomości chce uzyskać zabezpieczenie swojego kapitału przed kradzieżą, krachem przy inwestowaniu w akcje, a więc bezpiecznie przechowywać i pomnażać swój kapitał. Posiadanie nieruchomości to również możliwość uzyskania kredytu na następne inwestycje kapitałowe. Tak więc oprócz posiadania trwałego kapitału uzyskujemy dochód, który ponadto uwzględnia inflację. Wspominając o bezpiecznym lokowaniu pieniędzy w banku, chciałbym następnie odnieść się do ryzyka wynikającego z inwestycji kapitałowych w nieruchomości. Istotą podstawową jest, by zyski z inwestowania w nieruchomości uwzględniały ryzyko inwestowania. Ryzyko powinno być możliwe do przewidzenia w możliwych zmiennych warunkach działania rynku. Ryzyko nie może być abstrakcyjne, chociaż przy długookresowych inwestycjach, przy niestabilnym rynku jest trudne w przewidywaniach. Dla bezpieczeństwa inwestycji powinniśmy starać się wyznaczyć granicę minimalnego zysku przy maksymalnym ryzyku i granicę maksymalnego zysku przy minimalnym ryzyku. Różnice między minimalnym a maksymalnym zyskiem to nasza premia za ryzyko inwestowania ponad tzw. pewne lokaty w banku. Wszelkie

granice ryzyka, zakładające minimalny zysk przy bliżej nie sprecyzowanym ryzyku, należy uznać za wysoce nierozsądne, a przykładem są niektóre kredyty bankowe, szczególnie z lat 1990-1992. Największe ryzyko jakie niosą za sobą inwestycje kapitałowe w nieruchomości, to trudność w likwidacji „złych” inwestycji, często popularnie zwanych w bankach „nietrafionymi”. Zainwestowane w „nietrafione” inwestycje pieniądze są praktycznie nie do odzyskania, o czym przekonali się banki, które udzieliły kredytów na takie przedsięwzięcia. Odzyskanie kredytów z takich przedsięwzięć jest trudne, szczególnie gdy staramy się odzyskać kredyt w prostej sprzedaży „nietrafionej” inwestycji. Uważam, że w takich przypadkach, celowym jest rozpatrzenie czy „nietrafione” inwestycje nie mogłyby przynieść dochodu po zmianie sposobu ich wykorzystania lub sprzedaży w częściach. Może to być propozycja współpracy z sektorem bankowym. Obecnie na rynku polskim obserwujemy spadek zainteresowania w lokowaniu pieniędzy w akcjach, co powinno znacznie przesunąć kierunek inwestowania w najbliższych latach w nieruchomości. W tym widzę m.in. przyszłość zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Ta grupa zawodowa, od której wymaga się systematycznej analizy i znajomości rynku nieruchomości, powinna posiadać umiejętność przewidywania i określania opłacalności i ryzyka inwestowania w nieruchomości. □

Zbigniew J. Boczek jest właścicielem Firmy CIVILENG Korporacja Majątkowa, Biuro Konsultingowe, Biuro Ekspertyz Budowlanych.



„WYCENA” OCENIŁA...

Zdzisław Matecki

W numerze 9 /21/ z 1995 r. dwumiesięcznika „WYCENA” ukazującym się w Olsztynie, w artykule wstępnym redaktor naczelny dr hab. inż. Ryszard Żróbek komentuje między innymi fakt przyjęcia przez Radę Krajową Federacji Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.

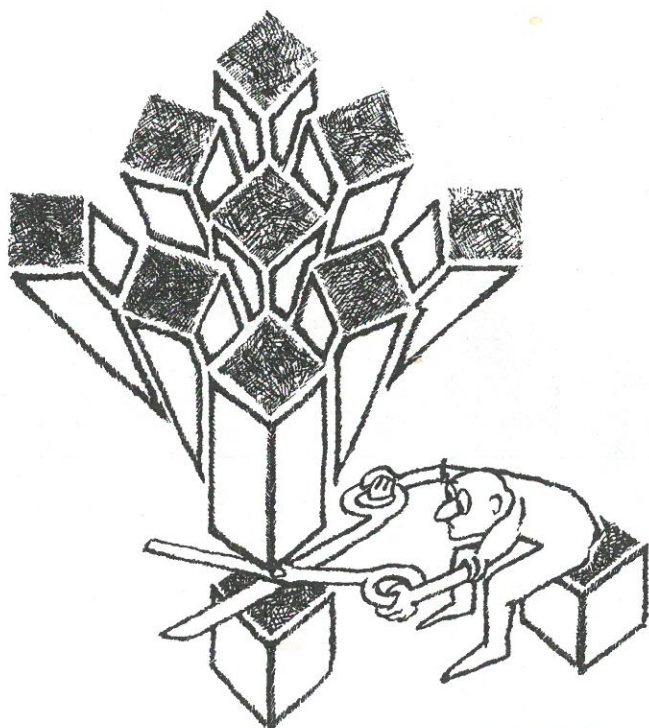
Jako kierownik Zespołu prawno-legislacyjnego standardów zawodowych i etyki, powołanego przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, powołanego m. in. do opracowania projektu Standardów, pragnę ustosunkować się do tej wypowiedzi. Czynień to także w imieniu Zespołu.

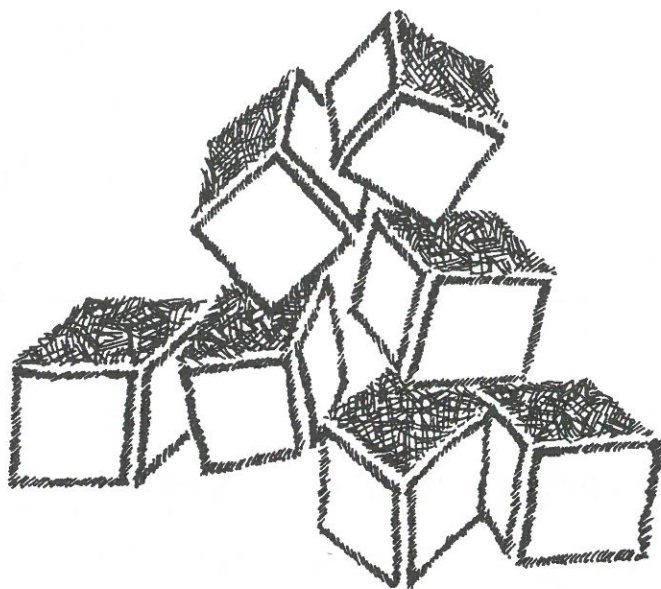
Komentarz ten zamieszczony w piśmie rozchodzącym się w wielu ośrodkach w kraju jest mylący dla czytelników, gdyż zawiera sugestie jakoby uchwalone przez Radę Krajową Standardy były opracowaniem tłumaczonym żywcem z podobnego typu dokumentów angielskich i amerykańskich, nie uwzględniającym specyfiki polskiego rynku nieruchomości, a w ogóle stanowiącym jedynie krok w stronę wydania Standardów dla Polski. Osąd ten jest zaskakujący i całkowicie rozmiągający się z prawdą, a w gruncie rzeczy szkodliwy.

Autor artykułu widocznie nie śledził procesu dochodzenia do opracowania polskich Standardów, bo gdyby to czynił nie mógłby wypowiadać tak ogólnikowych i niezgodnych z prawdą obiektywną sądów. Jest sprawą oczywistą, iż przed przystąpieniem do tego opracowania należało zapoznać się z dorobkiem innych krajów w tej dziedzinie, czemu przede wszystkim poświęcona była międzynarodowa konferencja zorganizowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w ubiegłym roku w Krakowie z udziałem wybitnych specjalistów krajowych, europejskich i amerykańskich. Zauważyć w tym miejscu należy, iż zaproszony na tę konferencję Redaktor Naczelny „WYCENY” nie wziął w niej udziału. Konferencja ta zwróciła uwagę zespołu autorskiego na standardy zagraniczne w tym brytyjskie, kanadyjskie, amerykańskie i przede wszystkim zalecane do stosowania w krajach Unii Europejskiej standardy TEGOVOFA, której członkiem stowarzyszonym jest polska Federacja. Federacja uznała przy tym aby w celu zapoznania się polskich rzeczoznawców z zagranicznymi osiągnięciami w dziedzinie standaryzacji zawodu, wydać w języku polskim standardy TEGOVOFA i standardy amerykańskie.

Pierwszy projekt polskich standardów został zaprezentowany podczas III Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie, która zapoczątkowała ogólnopolską debatę nad tym dokumentem. Była ona prowadzona tak w wymiarze stowarzyszeniowym jak i indywidualnym i nie była niczym ograniczona. Żałować należy, że wówczas redaktor naczelny „WYCENY” nie wykorzystał okazji do zapoczątkowania oczekiwanej w tym czasopiśmie dyskusji nad projektem Standardów. Wypowiedzieli się w tej dyskusji w sposób jednoznaczny szefowie stowarzyszeń tworzących Federację, konsultanci zagraniczni oraz przedstawiciel ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Zadbano, aby zapewniona została „kompatybilność” polskich standardów z unormowaniami europejskimi z uwzględnieniem polskich norm prawnych, co nie powinno budzić u nikogo wątpliwości. Można zaryzykować twierdzenie, iż są one jednym z nielicznych polskich regulacji dostosowanych już do wymogów Unii Europejskiej, o przyjęcie do której ubiega się Polska. Integralną częścią Standardów jest Kodeks Etyki w formowaniu którego wykorzystano m.in. dorobek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

Standardy zostały uroczystie podpisane w sposób dobrowolny przez szefów stowarzyszeń, w tym PSRWN, w dniu 5 maja br. przy czym zobowiązali się oni wdrożyć je do powszechnej praktyki, przeprowadzić stosowne





szkolenia w swoich Stowarzyszeniach i uczestniczyć w dalszym rozwijaniu Standardów, stosownie do potrzeb praktyki zawodowej. Podpisał je także Przewodniczący PSRWN, którego organem jest „WYCENA”. Autor analizowanego artykułu jest członkiem Zarządu Głównego tego Stowarzyszenia. Z chwilą podpisania Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych stały się własnością wszystkich sfederowanych Stowarzyszeń, a szerzej rzecz ujmując, wszystkich rzeczoznawców.

Standardy te opublikowane i dostępne każdemu rzeczoznawcy pozwoliły między innymi na rozmowy z towarzyszami ubezpieczeniowymi w obszarze problematyki ubezpieczenia rzeczoznawców od odpowiedzialności zawodowej, podnoszą wiarygodność naszych rzeczoznawców w oczach polskich i zagranicznych kontrahentów, wreszcie umożliwiają ocenę operatów szacunkowych, w tym szczególnie tych rozbieżnych i stanowią normatywną podstawę działania Komisji Arbitrażowej powołanej przez Federację.

Zauważyć także należy, że Standardy te zostały wysoko ocenione przez kierownictwo Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Resort budownictwa promuje je poprzez zamieszczanie pytań egzaminacyjnych z ich zakresu w postępowaniu kwalifikacyjnym dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

Standardy stanowią w szerszej ocenie istotny, oryginalny dorobek. Obecne dezawuowanie ich w sytuacji, gdy za-

akceptowane zostały przez najwyższą władzę Federacji, którą jest Rada Krajowa, nie służy w jakikolwiek sposób polskim rzeczoznawcom majątkowym, ani formułowaniu ich profesjonalnej działalności. Wypowiedź redaktora naczelnego „WYCENY” nie jest zrozumiała, a zawarte w niej ogólnikowe zarzuty nie pozwalają na rzetelne ustosunkowanie się do nich. Wystawia ona na próbę sens społecznej pracy na rzecz naszego środowiska, której Zespół prawno-legislacyjny standardów zawodowych i etyki poświęcił ostatni rok i narusza wysoki autorytet Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która Standardy te zaakceptowała i przyjęła do stosowania.

Dyskusja nad Standardami jest potrzebna, ich doskonalenie także. Jeśli mają one nie tracić na aktualności, to muszą się zmieniać, tak jak zmienia się rynek nieruchomości i przepisy prawa, a także standardy międzynarodowe. Pozostaje problem, czy mentorski ton krytyki redaktora naczelnego „WYCENY” i jej wyjątkowa pryncypialność stanowią właściwą metodę działania na rzecz ich wdrażania i doskonalenia.

Zwróciłem się z prośbą do Redaktora Naczelnego „WYCENY” aby, ze względu na wagę sprawy, zajmowane tu stanowisko opublikował bez skrótów w najbliższym numerze „WYCENY”.

Zwróciłem się także do Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych o przedstawienie podnoszonej tu problematyki Radzie Krajowej na jej najbliższym posiedzeniu.

Pozostaje robocza prośba do Redaktora Naczelnego „WYCENY”, aby zechciał zaniechać problematyki Standardów na szeroko prowadzonych przez siebie wykładach w środowisku zawodowym rzeczoznawców, wobec ich dezawuowania. □

Zdzisław Małecki jest członkiem Państwowej Komisji Egzaminacyjnej ds. Uprawnień Zawodowych w Zakresie Szacowania Nieruchomości oraz przewodniczącym Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu.

Dziękujemy za nadesłanie kolejnej pieczątki w naszym „nieustającym” konkursie.

mgr inż. **JERZY WÓDZ**
rzeczoznawca majątkowy uprawniony
przez MGPIB świadectwo nr 1545
02-130 Warszawa, ul. Gorlicka 4 m. 3
tel. 659-32-17

IV Krajowa K



Powitanie honorowego gościa (od lewej: Prezydent PFSRM A. Kalus, Minister GPiB Barbara Blida, Dyrektor Departamentu UiGM Henryk Jędrzejewski).



Minister Barbara Blida podpisuje w imieniu MGPiB porozumienie z PFSRM, reprezentowaną przez Prezydenta Andrzeja Kalusa.



Prof. Zofia Mrozowicz i dr Władysław Brzeski



Konferencja Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu



KILKA UWAG O KSZTAŁCENIU RZECZOZNAWCÓW NIERUCHOMOŚCI

Wiktor Zin

Na naszych oczach niepostrzeżenie narodził się nowy zawód, czy może tylko, jak mówią niektórzy, nowa specjalność ekonomiczno-prawniczo-inżynierska. A jednak nie! Skoro ta specjalność wymaga aż tyle wiedzy, to mamy do czynienia niewątpliwie z nowym zawodem. Dla naszych czasów takie zjawiska są bardzo charakterystyczne. Inżynieria genetyczna to klasyczny przykład kojarzenia bardzo odległych od siebie biegunów nauki i praktyki. Podobnie dzieje się z rzeczoznawcami zajmującymi się wyceną nieruchomości. Kiedyś bramy tej profesji otwierał wpis na listę wojewódzką i podobno trochę życiowego sprytu. Biegły szacował wówczas nieruchomości według pewnego szablonu. Przepisy w tej dziedzinie były bowiem stabilne, postępowanie zrutynizowane a ceny sztywne.

Z chwilą zmiany ustroju naszego państwa, stopniowego wzmocnienia najpierw prawa własności, później wolnego rynku, w końcu prywatnego kapitału, sytuacja uległa diametralnej zmianie. Rzeczoznawca w zakresie wyceny nieruchomości stał się osobą tak przydatną społecznie, że nie może już tych funkcji traktować jako „deseru życia zawodowego” i uprawiać go poza normalnymi obowiązkami zawodowymi.

W grę weszły zupełnie nowe zasady wyceny, zaś akty prawne dotyczące tej problematyki są często bajecznie zagmatwane. W sposób lawinowy zaczęto kupować, sprzedawać, zamieniać nieruchomości. Rzeczoznawca, o którym mówimy *volens nolens* stał się powiernikiem stron, autorytetem, osobą, od której społeczność wymaga wyjątkowej moralności. W dodatku wycena stanowi przeważnie fundament transakcji, a budowa fundamentu należy do trudnych inżynierskich zadań. Tu nie ma, wbrew mniemaniom, receptury. Najlepsze fundamenty to te, które gwarantują stabilność budowli bez zbędnego ładowania stali i betonu pod ziemię. Zresztą nie jestem żadnym ekspertem od wyceny nieruchomości i uwagi moje mają charakter subiektywny. Widzę jednakże związek z zawodem przeze mnie uprawianym.

Zastanawiam się bowiem – już profesjonalnie – jak wyceniać obiekty zabytkowe, stare, wpisane w naszą historię budowle, przestrzenie parkowe, stojące pomiędzy starymi drzewami ruiny. Czy wszystkie obiekty, które nobilitował czas są zabytkami? A może to tylko budowle historyczne? Czy kryterium czasu jest jedynym miernikiem wartości wycenianego obiektu? Istotne są także aspekty prawne. Chodzi o to, czy obiekt wpisany jest do rejestru zabytków, czy tylko ewidencji konserwatorskiej. W grę

wchodzić mogą również trudne aspekty emocjonalne, takie choćby jak powiązanie wycenianego obiektu czy zespołu z ważnymi wydarzeniami dla miasta czy regionu, z jakąś znaną osobowością projektanta obiektu, czy jego późniejszych użytkowników. W końcu istotną rolę dla procesu wyceny odgrywa świadomość faz rozwojowych podmiotu naszych zainteresowań. Ważne jest, czy budowlę przeobrażono, powiększono. Jej obecny wygląd na przykład pochodzi z ubiegłego stulecia, ale piwnice są o 200 lat starsze. A może do dokonania wyceny potrzebne staną się – bodaj wstępne – badania lub zespół ekspertyz? Rzecz na pewno wymaga indywidualnego potraktowania każdego zadania i problemu. Tu nie można posłużyć się ani szablonem, ani rutyną. Rzeczoznawca specjalizujący się w wycenie obiektów zabytkowych musi znać historię urbanistyki i architektury bodaj na tyle, by mógł dyskutować o sprawach spoza swego profesjonalnego kręgu. Musi orientować się w zagadnieniach stylów, technologii i historycznych materiałów. Wszystkie te zagadnienia wpływają przecież na określenie wartości nieruchomości zabytkowej.

Równocześnie nie mogą być obce rzeczoznawcy dokumenty konserwatorskie i zmiany zachodzące w kryteriach oceny wartości estetycznych. Nie ma sposobu na jednoznaczny i niepodważalny wycenę obiektów zabytkowych. Tu 2 razy 2 nie koniecznie musi równać się 4. Rzeczoznawca wszakże musi być godnym partnerem tych, którzy będą forsowali różne tezy w zakresie określania wartości zabytków, nawet z pozycji pozornie nienaruszalnych autorytetów. Należy mu zatem dać do ręki argumenty, poparte wiedzą także z tej dziedziny. W związku z tym przy Politechnice Krakowskiej, a ściślej Instytucie Konserwacji Zabytków zaczyna od lutego (semestr letni) funkcjonować dwusemestralne studium podyplomowe z dziedziny konserwacji zabytków. Sądę, że celowym byłoby stworzenie na drugim semestrze tego studium specjalnego programu przeznaczonego dla rzeczoznawców specjalizujących się w wycenie budowli zabytkowych i historycznych. Mogłoby to już odbywać się przy udziale Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

W ten sposób rzeczoznawcy uzyskaliby wiedzę niezbędną przy określaniu wartości tego rodzaju obiektów. □

Prof. zw. dr hab. inż. arch. **Wiktor Zin** jest pracownikiem naukowym Politechniki Krakowskiej, znanym architektem i malarzem

ZA ILE SZACUJĄ ... W KATOWICACH

Publikujemy wytyczne otrzymane od Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych w Katowicach w sprawie ustalenia kosztów sporządzania operatów szacunkowych, które zostały zatwierdzone do stosowania uchwałą Rady Stowarzyszenia w dniu 6.07.1995 r.

1. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za wykonanie operatów szacunkowych jest kalkulacja godzinowa w oparciu o Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 6.10.1990 r. (Dz. Urz. Nr 62/90 w sprawie wynagrodzenia biegłych).

Ustalona stawka normogodziny (n/g) wynosi 22.00 zł.

Stawka ta nie zawiera podatku VAT.

Stawkę tę aktualizuje się co kwartał o procent wzrostu średniego wynagrodzenia.

2. Stosowanie do wymogów Zarządzenia MGP i B z dnia 1.03.1995 r. (M.P. Nr 13) i Standardów Zawodowych Rzeczników Majątkowych obejmuje on następujące czynności:

- wizje lokalne na obiekcie wyceny,
- zebrane niezbędnych danych,
- koszty dojazdów do 25 km od miejsca zamieszkania,

- inwentaryzacja dla celów wyceny,
- wykonanie dokumentacji fotograficznej,
- sporządzenie operatu,
- maszynopisanie i oprawa pracy w 2-3 egzemplarzach.

3. Jeżeli cel wyceny wymaga wykonania operatu kilkoma metodami, wartość pracy określa się jako sumę kosztów dla poszczególnych metod z zastosowaniem współczynnika 0,8.

4. Jeżeli wyceniana nieruchomość położona jest w odległości powyżej 25 km od miejsca zamieszkania rzeczoznawcy lub jego biura, wówczas do kosztów określonych w niniejszych wytycznych dolicza się koszty przejazdu i zakwaterowania.

5. Jeżeli przedmiotem wyceny jest kilka budynków wchodzących w skład danej nieruchomości pracochłonność wyliczamy jako iloczyn ilości budynków i nakładu pracy dla poszczególnych przedmiotów wyceny z zastosowaniem współczynników zmniejszających: do 2 budynków – współczynnik 0,95

Tabela pracochłonności

Lp.	przedmiot wyceny	pracochłonność w normogodzinach przy wycenie wg podejścia		
		kosztowego	porównawczego	dochodowego
1	2	3	4	5
1	grunty przeznaczone do zabudowy lub zabudowane a) o pow. do 1000 m ² b) od 1000-5000 m ² c) od 5000-10000 m ² d) od 10000-30000 m ² e) o pow. ponad 30000 m ² dla nieruchomości komercyjnych pracochłonność określa się indywidualnie.	– – – – –	12-15 15-18 18-25 25-30 ponad 30	15-30 18-35 20-35 25-40 30-45
2	Grunty rolne a) do 5 ha b) od 5-15 ha c) od 15-30 ha d) ponad 30 ha	10-15 15-25 20-30 ponad 30	10-20 15-25 15-25 ponad 25	15-30 20-40 30-50 ponad 50
3	Działki rekreacyjne	–	10-20	15-30
4	Budynki mieszkalne o kubaturze: a) do 1000 m ³ b) od 1000-3000 m ³ c) od 3000-5000 m ³ d) od 5000-10000 m ³ e) powyżej 10000 m ³	25-35 30-40 40-50 50-60 ponad 60	20-25 25-30 30-40 40-50 ponad 50	20-25 25-30 30-40 40-50 ponad 50

Standardy i metody wycen

1	2	3	4	5
5.	Lokale mieszkalne i użytkowe – przy pojedynczych lokalach – przy większej ilości lokali w jednym budynku stosuje się odpowiednie współczynniki podane w punkcie 5 wytycznych	25-35	12-20	20-25
6.	Budynki usługowe o kubaturze a) do 1000 m ³ b) od 1000-3000 m ³ c) od 3000-5000 m ³ d) od 5000-10000 m ³ e) powyżej 10000 m ³	25-40 30-40 35-45 40-50 ponad 50	25-35 30-35 35-50 40-50 ponad 50	30-40 40-50 40-60 60-80 ponad 80
7.	Budynki przemysłowe, warsztatowe, magazynowe i inne o kubaturze a) do 3000 m ³ b) od 3000-5000 m ³ c) od 5000-10000 m ³ d) powyżej 10000 m ³	20-40 30-55 45-60 ponad 60	20-30 25-40 35-45 ponad 45	20-40 30-50 40-60 ponad 60
8.	Budowle (drogi, place, uzbrojone tereny itp.) za każdy rodzaj składnika	8-12	–	–
9.	Budowle dochodowe (place parkingowe, targowiska, giełdy itp.):	30-60	30-40	40-60
10.	Wycena sadów, lasów i plantacji: – do 5 ha – powyżej 5 ha	35 40	30 35	40 45
11.	Wycena składnika rolnego – drzewa i krzewy (od sztuki): – kwiaty i inne nasadzenia:	0.5 0.3	0.5 0.3	1 0.5

do 5 budynków – współczynnik 0,90
powyżej 5 budynków – współczynnik 0,85
UWAGA:

- Przy wycenie budynków i budowli podejściem kosztowym należy zastosować współczynnik korygujący dla:
 - techniki szczegółowej - wsp. 1,0
 - techniki zagregowanych elementów - wsp. 0,7
 - techniki wskaźnikowej - wsp. 0,35

2. Powyższa tabela zawiera średnie nakłady pracy. W przypadku dużego skomplikowania wyceny podane wielkości mogą być zwiększone w drodze negocjacji.

3. Przy wycenie budynków i budowli podejściem dochodowym pracochłonność obejmuje również wycenę gruntu.

Kalkulacja ceny

Podstawa określenia stawki Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18.12.1975 r. w sprawie kosztów

przeprowadzania dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym (Dz. U. Nr 46 poz. 254 z 1975 r. z późniejszymi zmianami w latach 82, 86, 88, 89, 90, 91 a ostatnia z kwietnia '92) § 2 ust. 1-3.

Średnia płaca w I kwartale 1995 r. wynosiła 662,44 zł.

Wskaźnik procentowy zgodnie z pkt. 2 ust. 2 ww. rozporządzenia wynosi 1,5

Współczynnik zgodnie z pkt. 2 ust. 3 ww. rozporządzenia wynosi 1,5

Koszty ogólne – 40 procent, zysk – 5 procent

$$662,44 \times 0,015 \times 1,5 = 14,90$$

$$14,90 \times 1,40 = 20,86$$

$$20,86 \times 1,05 = 21,90$$

W zaokrągleniu 22,00 zł za godzinę (bez podatku VAT)

Oczekujemy na podobne wytyczne z innych Stowarzyszeń. □

WARSZTATY SZKOLENIOWE W PETERSBURGU

Henryk Czajkowski

Na zaproszenie (i na koszt) Wschodnioeuropejskiej Fundacji Nieruchomości w Waszyngtonie przedstawiciele PFSRM (E. Jędrzejewska, Sekretarz Generalny i H. Czajkowski, Wiceprezydent) wzięli udział w warsztatach szkoleniowych, które odbyły się w St. Petersburgu w dniach 12-15 października br. W skład delegacji polskiej wchodził także przedstawiciel Polskiej Federacji Stowarzyszeń Pośredników w Obrocie Nieruchomości: Szymon Sędek, Prezydent PFSPON, Bogumił Tryjański, Wiceprezydent PFSPOM, Agnieszka Nachyła, Sekretarz.

W szkoleniu wzięło udział 76 osób z Armenii, Bułgarii, Czech, Słowacji, Węgier, Kazachstanu, Rosji, Ukrainy i Polski.

Warsztaty poświęcone były jednemu tematowi: **Jak rozwijać działalność Stowarzyszenia, by mogło ono świadczyć wysoką jakość usług dla własnych członków i klientów.** Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości sięgnęła po najlepszych swoich fachowców w tej dziedzinie: Norma Flynn'a, Christę Todd, Allena Decker'a, Alfreda Van Huyck'a, Daryla Lippincot'a. Kilka wystąpień Christy Todd – dyrektora Stowarzyszenia w Północnej Karolinie wywarło ogromne wrażenie szczególnie na uczestnikach, którzy pełnią w swoich stowarzyszeniach funkcje sekretarzy (kierowników biura). Stowarzyszenie, którym kieruje na co dzień pani Todd zatrudnia na stałe 40 osób, a jego budżet roczny zamyka się kwotą 10 mln USD. Świadczy to o skali zapotrzebowania na usługi Stowarzyszenia (90 proc. dochodów pochodzi ze szkoleń).

Sesje przedpołudniowe, wspólne dla wszystkich uczestników, odbywały się w formie prowadzonych w iście amerykańskim tempie wykładów.

Sesje popołudniowe odbywały się w grupach roboczych. Prowadzili je wykładowca z USA i asystent (joint moderator) wcześniej wyznaczony spośród uczestników.

Niżej podpisany był takim „joint moderator” z panem Darylem Lippincotem w sesji poświęconej wzrostowi wpływów pozaskładkowych w stowarzyszeniu.

Nieskromnie dodam, że **tempo rozwoju Polskiej**

Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych posłużył jako wzorcowy przykład dla tego typu organizacji z innych krajów uczestniczących w warsztatach.

Sporym zaskoczeniem dla nas był fakt wydawania w Petersburgu kilku gazet o tematyce nieruchomościowej, lecz nie mniejszym także ceny mieszkań sięgające nawet 1400 USD za 1 m², co przy średnim wynagrodzeniu 20-30 USD wydaje się być naprawdę szokujące.

Organizatorzy czyli Russian Guild of Relators (odpowiednik PFSPON) postarali się nie tylko o godne warunki obrad i zakwaterowania, lecz umożliwili krótkie zapoznanie się z urokami architektury St. Petersburga (praktycznie z okna autokaru). Zaplanowana wycieczka do słynnego Ermitażu nie doszła do skutku z powodu informacji o podłożeniu bomby (ponoć niezwykle rzadki przypadek). Ze względów komunikacyjnych delegacja polska nie wzięła udziału w zaplanowanej atrakcji – spektaklu „Cyruлик Sewilski” w Teatrze Wielkim. Koszt biletu dla cudzoziemca wynosi 26 USD, dla obywateli Federacji 16 razy taniej.

Wyjazd potwierdził, że przyjęty kierunek rozwoju Federacji jest prawidłowy. Odbyły się rozmowy kulturalne z dyrektorami EERPF nt. finansowania w 1996 r. dalszych programów PFSRM. Nawiązaliśmy kontakty z sąsiadami – szczególnie Czechami i Słowakami i zdobyliśmy przeświadczenie o konieczności tworzenia silnych organizacji zawodowych. □



Uczestnicy warsztatów: Wiceprezydent PSFRM H. Czajkowski, Wiceprezydent PFSPON Bogusław Tryjański, Sekretarz Generalny PSFRM Elżbieta Jędrzejewska.

SPOTKANIE TEGOVOFA W BRUKSELI

Andrzej Kalus

W dniach 26-28 października br. odbyło się w Brukseli spotkanie przedstawicieli Stowarzyszenia Europejskich Rzeczników Nieruchomości (EUROVAL), oraz Europejskiej Grupy Rzeczników do Spraw Wycen Środków Trwałych (TEGOVOFA). Miejscem obrad obu zespołów były sale recepcyjne obchodzącego stulecie swojego istnienia Hotelu Metropol.

W toku obrad poruszano szereg istotnych problemów natury merytorycznej i organizacyjnej. Przede wszystkim przyjęto nową systematykę treści wytycznych TEGOVOFA, tzw. Błękitnego Przewodnika. Składać się on będzie z 7 rozdziałów zatytułowanych kolejno: „Wprowadzenie”, „Postanowienia ogólne” (gdzie uregulowany jest problem oddziaływania dyrektyw Unii Europejskiej na standardy międzynarodowe), „Rzecznik majątkowy” (jego kompetencje i wymagane kwalifikacje, stosunek pomiędzy rzeczoznawcą a audytorem, czy warunki jego zatrudnienia). Bardzo rozbudowany jest rozdział dotyczący podstaw wyceny. Reguluje on problematykę zasad wyceny i praktyki rzeczoznawczej, cel wyceny i jednolitych definicji wartości rynkowej, koszty odtworzenia i zużycia, wartości dla aktualnego oraz alternatywnego sposobu użytkowania i pojęcia wartości, własności handlowej, maszyn i urządzeń, wyceny z uwagi na szczególne nabywcę, założeń szczególnych, a także prognozowania, przyszłych i przeszłych wycen. Kolejny rozdział poświęcony ma być „Specjalnym czynnikiem” wpływającym na wartość takim, jak: czynniki środowiskowe, grunty zanieczyszczone, własność uszkodzona, czy prace w toku. W kolejnym rozdziale uwzględniono „Szczególne cele wyceny”, takie jak np.: wycena na potrzeby bilansowe, zabezpieczenia kredytów, inwestycji, ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, spółek developerskich, biznesu, joint ventures czy własności międzynarodowej. Ostatni rozdział dotyczy „Operatu szacunkowego” i regulacji zasad jego sporządzania, klauzuli modelowych (takich jak: poufność, publikacje, czy ograniczenia odpowiedzialności) oraz problemu aktualizacji wyceny.

Przedstawiono nadal obowiązującą definicję wartości rynkowej, jaka wynika z dyrektywy Unii Europejskiej z 19.12.1991 r., o bilansach rocznych i rachunkach skonsolidowanych, w której rozdział VII dotyczy zasad wyceny, a także rekomendowano definicję wartości rynkowej wypracowaną przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC).

Jednym z dokumentów, który może mieć istotny wpływ na ustawodawstwo w krajach ubiegających się o członkostwo w Unii Europejskiej jest wręczony uczest-

nikom spotkania tzw. „White Paper” (Biała Księga), określający wymogi w zakresie dostosowania prawa i gospodarki tych krajów, jeżeli chcą się one skutecznie o to członkostwo starać.

Co do problemów natury organizacyjnej, to rozpatrywano wniosek Czeskiego Klubu Rzeczników o przyjęcie go na członka TEGOVOFA. Postanowiono odrzucić ten wniosek, ponieważ członkiem TEGOVOFA jest już jedna organizacja zawodowa rzeczoznawców czeskich. Statut TEGOVOFA jednoznacznie wyłącza możliwość przyjęcia w charakterze drugiego pełnoprawnego członka tej organizacji innego stowarzyszenia pochodzącego z tego samego państwa nie będącego członkiem Unii Europejskiej. Należy przy tym zaznaczyć, że wniosek Czeskiego Klubu Rzeczników spotkał się z wyraźnym sprzeciwem zarówno niektórych organizacji rzeczoznawców z krajów Unii, jak i z krajów nie będących jej członkami. Zwracano bowiem uwagę na rozwojowy charakter ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w tych krajach i wskazywano jednoznacznie na potrzebę konsolidowania tego ruchu w poszczególnych krajach, czemu sprzeciwiało się przyjmowanie do TEGOVOFA różnych organizacji zawodowych funkcjonujących w tym samym kraju. Przypomniano tu doświadczenia polskie i z uznaniem wyrażano się o działalności PFSRM, jednoczącej ruch zawodowy w Polsce.

Przewodniczącym TEGOVOFA na rok 1996 został Belg Guibert de Crombrughe, zaś wiceprzewodniczącym Szwed Eric Peerson. Wyznaczono miejsce następnego spotkania wiosennego, które odbędzie się w marcu 1996 r. w Sofii, natomiast sesja jesienna TEGOVOFA będzie miała miejsce w Lizbonie.

Podjęto prace zmierzające do połączenia dwóch obecnie istniejących organizacji EUROVAL i TEGOVOFA, co powinno znacznie usprawnić ich pracę. □



Od lewej siedzą: T. Stoffer (Holandia), G. Crombrughe (Belgia), P. Malaquin (Francja), P. Champness (W. Brytania), M. Tissier (W. Brytania).

NIEKTÓRE UREGULOWANIA PRAWNE RYNKU NIERUCHOMOŚCI W RFN

Grzegorz Kowalski

Wolny rynek nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec funkcjonuje w pełni ponownie od 1960 po 15-letniej przerwie spowodowanej skutkami II wojny światowej. Wcześniej brak tego rynku spowodował, że obywatele i instytucje nie mieli żadnego doświadczenia w tej dziedzinie. W 1964 r. prawodawca wprowadził do kodeksu budowlanego rozdział pt. „Ustalanie wartości gruntu” oraz wydano obszerne zarządzenia wykonawcze i wytyczne techniczne regulujące zakres i sposób ustalania wartości nieruchomości. Na bazie tych przepisów powołane zostały w każdym z krajów związkowych niezależne komisje rzeczoznawców na szczeblu kraju związkowego oraz w poszczególnych krajowych powiatach i miastach wydzielonych z powiatów.

Po zjednoczeniu Niemiec działanie tych przepisów zostało rozciągnięte również na obszary byłej Niemieckiej Republiki Demokratycznej. W chwili obecnej na całym terytorium Republiki Federalnej Niemiec działania krajowych i powiatowych komisji rzeczoznawców wyceny nieruchomości podporządkowane są dwóm przepisom federalnym: prawu budowlanemu z 8.12.1986 r. i rozporządzeniu o podstawach szacowania wartości nieruchomości z 6.12.1988 r.

Komisje rzeczoznawców wyceny nieruchomości

Na podstawie tych przepisów rządy krajów związkowych wydają rozporządzenia o powołaniu i zakresie działania komisji rzeczoznawców i inne przepisy wykonawcze. Powoływane w tym trybie terytorialne (powiatowe lub miejskie) komisje rzeczoznawców wyceny nieruchomości są gremiami kolegialnymi, samorządowymi i niezależnymi. Przewodniczy im z reguły kierownik terytorialnego urzędu geodezji i katastru. Członków komisji powołuje z grona uznanych urzędowo specjalistów krajowy urząd geodezji i katastru. Liczba członków komisji zależy od potrzeb lokalnego rynku nieruchomości i waha się od 10 do 30 osób.

W nowych krajach związkowych (np. w Brandenburgii) utworzona została Wyższa Komisja Rzeczoznawców o zasięgu ogólnokrajowym. Przewodniczącego i członków tej komisji powołuje Ministerstwo Spraw Wewnętrznych, w którego kompetencji leżą sprawy geodezji i katastru. Wyższa Komisja nie jest organem zwierzchnim dla komisji terytorialnych. Do jej zadań należy:

- wydawanie opinii przedmiotowych na wnioski sądu krajowego lub innej władzy, w postępowaniu sądowym lub ustawodawczym; w postępowaniach tych opinie komisji terytorialnych nie są podważalne,

- opracowanie i opublikowanie rocznego raportu z analizy krajowego rynku nieruchomości łącznie z publikacją przeglądu wartości orientacyjnych gruntów.

Do zadań terytorialnych komisji rzeczoznawców należy między innymi: prowadzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości, ocena i analiza cen transakcyjnych gruntów i praw do nieruchomości gruntowych, opracowanie i publikowanie: raportu z rynku nieruchomości po zakończeniu roku kalendarzowego, mapy wartości orientacyjnych gruntów ustalonych najczęściej na koniec roku kalendarzowego.

Komisje rzeczoznawców posiadają stałe biuro przy odpowiednim wydziale terytorialnego urzędu geodezji i katastru. Biura komisji rzeczoznawców wykonują następujące prace:

- założenie, prowadzenie i opracowywanie zbioru cen transakcyjnych i innych zbiorów danych o nieruchomościach,
- analizowanie i określanie innych danych niezbędnych do szacowania wartości nieruchomości,
- przygotowanie i opracowanie opinii o wartości konkretnych nieruchomości,
- przygotowanie materiałów do oszacowania wartości orientacyjnych gruntów, przedstawienie ich na mapie rozpowszechniania,
- obserwacje i analizy lokalnego rynku nieruchomości i opracowanie rocznego raportu o jego stanie,
- udostępnianie informacji ze zbioru cen transakcyjnych oraz o wartości orientacyjnej gruntu,
- inne zadania administracyjne.

Zbiór cen transakcyjnych

Każda umowa notarialna transferu własności nieruchomości (kupno, sprzedaż, zamiana, darowizna, spadek itp.) przekazywana jest w odpisie do biura komisji rzeczoznawców. Tam jest ewidencjonowana i analizowana. Komisja ma prawo wstępu na nieruchomości, a właściciel lub inny posiadacz prawa do tej nieruchomości ma obowiązek udostępnić komisji wszystkie dane o transakcji niezbędne do prowadzenia zbioru cen transakcyjnych oraz do opiniowania o poprawności transakcji. Przypadki transakcji niezwykłych, które mogły mieć wpływ na wysokość ceny transakcyjnej, komisja oznacza specjalnie w prowadzonym zbiorze. Ponadto komisja ma prawo uzyskać zarówno ustne jak i pisemne informacje od innych rzeczoznawców oraz od biur obrotu nieruchomościami. Istnieje również stały przepływ informacji między komisją rzeczoznawców a urzędem finansowym.

Członkowie komisji rzeczoznawców i pracownicy biura komisji są zobowiązani na piśmie do zachowania tajemnicy zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych, traktującej sprawę majątkowe obywateli jako ich tajemnicę.

Na podstawie zbioru cen transakcyjnych drogą analiz statystycznych określa się między innymi:

- zależności funkcyjne między wartością gruntu a atrybutami nieruchomości gruntowej,
- zależności zmian wartości gruntu od zmian wysokości czynszu dzierżawnego,
- zależności wartości gruntu od czynników cenotwórczych pochodzenia budynkowego (np. od wysokości czynszu za wynajem).

Mapa wartości orientacyjnych gruntów

Ten jeden z podstawowych efektów działalności komisji rzeczoznawców jest tematycznym opracowaniem kartograficznym. Podstawową treścią mapy jest rozkład przestrzenny tej wartości.

Wartość orientacyjna gruntu definiowana jest jako przeciętna wartość działki gruntu w określonej strefie, dla której zaobserwowano rzeczywiste podobieństwo warunków użytkowania i proporcji wartości. Odpowiada ona ocenie rynkowej działki typowej dla danej strefy (okolicy), niezabudowanej, o określonym przeznaczeniu; cenie, którą można uzyskać na wolnym rynku nieruchomości w określonym momencie – najczęściej w końcu roku kalendarzowego.

Wartość orientacyjna gruntu oszacowana jest na podstawie zbioru cen transakcyjnych, z którego wyeliminowane zostają ceny nie odpowiadające warunkom wolnego rynku nieruchomości. W szczególności dotyczy to transakcji:

- w których strony powiązane są pokrewieństwem lub wspólnotą interesów,
- których ujawniona cena znacznie odbiega od cen rynkowych podobnych nieruchomości,
- w których dochód z nieruchomości, koszty produkcji i koszty zagospodarowania gruntu znacznie odbiegają od przypadków porównywalnych a uznanych za przeciętne na danym rynku nieruchomości.

Wartości orientacyjne szacowane są dla wszystkich typów i rodzajów działek jakie występują na lokalnym rynku nieruchomości oraz dla sposobów ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie zagospodarowania przestrzennego. Nie określa się wartości orientacyjnych gruntów na terenach wyłączonych z obrotu publicznego, do których zalicza się między innymi:

- parki i lasy miejskie,
- jeziora,
- tereny komunikacyjne,
- tereny użyteczności publicznej (sportowe i rekreacyjne, administracji publicznej, szkolnictwa, kultury i ochrony zdrowia, gmin wyznaniowych),
- tereny specjalne.

Mapy wartości orientacyjnych gruntów opracowywane są najczęściej na podstawie mapy katastralnej lub mapy topograficznej w skalach od 1:3000 do 1:200000.

Raport z rynku nieruchomości

Drugim dokumentem, do którego opracowania i opublikowania zobligowane są ustawowo komisje rzeczoznawców jest coroczny raport z rynku nieruchomości. Jest to opracowanie tekstowe, bogato ilustrowane mapami, schematami i wykresami.

Przykładowy raport z krajowego rynku nieruchomości w Brandenburgii (nowy kraj związkowy) z roku 1993 (Grundstücksmarktbericht 1993 Brandenburg) wydany przez Biuro Wyższej Komisji Rzeczoznawców liczy 52 strony formatu A4. W spisie treści są następujące rozdziały:

1. Charakterystyka ogólna kraju związkowego.
2. Podstawy prawne działania komisji rzeczoznawców wyceny nieruchomości.
3. Przegląd rynku nieruchomości:
 - ocena ogólna,
 - transakcje kupna-sprzedaży,
 - wielkości obrotów:
 - gruntami zabudowanymi,
 - mieszkaniami własnościowymi,
 - niezabudowanymi gruntami budowlanymi,
 - gruntami rolnymi, lasami i gruntami innymi.
4. Dalsze badania i ich rezultaty:
 - porównanie cen bieżących z cenami z lat poprzednich,
 - czynsze dzierżawne,
 - czynsze najmu lokali mieszkaniowych,
 - działalność komisji rzeczoznawców.
5. Analiza wartości orientacyjnych gruntów łącznie z tabelą wartości orientacyjnych dla całego kraju związkowego z podziałem na powiaty, okręgi i gminy.

Tekst tego raportu ilustrowany jest 20 rysunkami i zawiera 30 tabel. Tabela krajowa wartości orientacyjnych gruntów zawiera 562 pozycje.

Podobny zakres i układ treści zawierają raporty z lokalnych rynków nieruchomości wydawane przez terytorialne komisje rzeczoznawców.

Podsumowanie

Przedstawiony przegląd uregulowań prawnych dotyczących wybranego tylko fragmentu funkcjonowania rynku nieruchomości w RFN pozwala na stwierdzenie, że doświadczenia naszych zachodnich sąsiadów mogą być twórczo wykorzystane również w Polsce. Mamy podobnie zorganizowaną służbę geodezyjną oraz ewidencję gruntów i budynków (w przyszłości kataster), instytucję ksiąg wieczystych, a dylematy rynku nieruchomości podobne jak nowe kraje związkowe. Z drugiej strony chęć i konieczność wprowadzenia naszego kraju do struktury Unii Europejskiej wymuszają dopasowanie naszego ustawodawstwa, również dotyczącego nieruchomości, do standardów europejskich. Doświadczenia niemieckie powinny być w tym użyteczne. □

POROZUMIENIE Z RESORTEM BUDOWNICTWA

25 września podczas IV Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Barbara Blida i Prezydent PSFRM Andrzej Kalus podpisali porozumienie w sprawie organizowania postępowania kwalifikacyjnego związanego z nabywaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Na mocy porozumienia powierzono Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych organizowanie postępowań kwalifikacyjnych na posiedzeniach wyjazdowych związanych z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a w szczególności:

- * organizację okresowych (w pełnym składzie) posiedzeń Podkomisji Kwalifikacyjnej do spraw szacowania nieruchomości,
- * organizację bieżących posiedzeń zespołów kwalifikacyjnych wyłonionych z Podkomisji Kwalifikacyjnej,
- * prowadzenie obsługi finansowej działalności Podkomisji Kwalifikacyjnej, związanej z organizowaniem posiedzeń wyjazdowych.

Posiedzenia Podkomisji Kwalifikacyjnej w pełnym składzie będą organizowane przez Federację każdorazowo na wniosek Przewodniczącego Podkomisji Kwalifikacyjnej bezpośrednio lub we współpracy ze stowarzyszeniami rzeczoznawców majątkowych. Strony będą uzgadniać organizację nie więcej niż 3 takich spotkań rocznie.

Program metodyczny posiedzeń będzie przygotowywany przez przewodniczącego Podkomisji Kwalifikacyjnej.

Stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych wytypowane przez PSFRM i będące jej członkami, będą organizowały posiedzenia zespołów kwalifikacyjnych dla rozpatrzenia wniosków o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Federacja przekaże Ministerstwu Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa listę wytypowanych stowarzyszeń oraz ich oddziałów, które będą organizatorami posiedzeń zespołów kwalifikacyjnych. Korekta tej listy może nastąpić w formie pisemnego powiadomienia.

Zgodnie z umową Federacja ponosi odpowiedzialność za organizowanie posiedzeń zespołów kwalifikacyjnych.

Federacja spowoduje:

- * zapewnienie pełnej informacji dla osób zainteresowanych uzyskaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- * przyjmowanie przez wytypowane stowarzyszenia wniosków o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości z wyjątkiem wniosków o nadanie uprawnień zawodowych w trybie uznania dotychczasowych prac i publikacji, które będą składane bezpośrednio w ministerstwie,

- * zapewnienie obsługi administracyjnej zespołów kwalifikacyjnych, w tym zapewnienie noclegów, sal egzaminacyjnych, obsługi biurowej i innych,
- * prowadzenie rozliczeń kosztów organizacji postępowań kwalifikacyjnych, w tym kalkulacji opłat egzaminacyjnych.

Ustalono, że organizatorzy posiedzeń zespołów kwalifikacyjnych będą stosować „Wytyczne dla organizatorów egzaminów na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości”, stanowiące załącznik porozumienia, a ponadto, że część wstępna postępowania kwalifikacyjnego będzie realizowana w siedzibie organizatora lub w siedzibie Podkomisji Kwalifikacyjnej, natomiast część sprawdzająca postępowania będzie realizowana zawsze w siedzibie organizatora.

W przypadkach nie wykonywania lub niestaranego wykonywania przez organizatorów posiedzeń zespołów kwalifikacyjnych postanowień porozumienia, Przewodniczący Podkomisji Kwalifikacyjnej złoży Federacji wniosek o skreślenie tego organizatora z listy.

Porozumienie zawarto w oparciu o:

- * art. 45 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163 i Nr 43, poz. 241, z 1990 r. Nr 34, poz. 198 oraz z 1991 r. Nr 103, poz. 446),
- * § 8 rozporządzenia Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 28 listopada 1989 r. w sprawie sposobu, trybu i szczegółowych warunków nadawania uprawnień zawodowych oraz działania Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii (Dz.U. Nr 67, poz. 411, z 1992 r. Nr 41, poz. 181),
- * regulamin działania Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w części dotyczącej Podkomisji Kwalifikacyjnej do spraw szacowania nieruchomości.

Porozumienie obowiązuje Strony od dnia podpisania i zawarto je na czas nieokreślony. Wypowiedzenie porozumienia będzie mogło nastąpić jedynie w formie pisemnej z wyprzedzeniem 3 miesięcy.

Z chwilą zmiany przepisów dotyczących przedmiotu porozumienia, obie strony dokonają zmiany ustaleń w całości lub w części. □

M.J.

TENISOWE MISTRZOSTWA

Bolesław Rusak

Wprawdzie I Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziarnym (Olsztyn-Kortowo) odbyły się pod koniec czerwca, ale relacja o nich napłynęła niedawno. Oto ona:

W dniach 29-30 czerwca 1995 roku odbyły się w Olsztynie I Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w tenisie ziemnym. Organizatorem mistrzostw było Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości. Gospodarzem imprezy był Oddział PSWRN w Olsztynie.

Patronat nad imprezą objął Prezydent Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych pan Andrzej Kalus, który ufundował wspaniałe puchary za pierwsze trzy miejsca.

Do zawodów zgłosiło się początkowo 15 kolegów reprezentujących 8 miast: Białystok, Katowice, Gdańsk, Leszno, Chojnice, Myślenice, Łomża i Olsztyn. Ostatecznie wystartowało dziesięciu zawodników. Kontuzje i sprawy osobiste uniemożliwiły start pozostałym kolegom. Największym pechowcem okazał się jeden z faworytów mistrzostw, kolega Mieczysław Sterna z Leszna, który na treningu przed rozpoczęciem pierwszych gier naderwał mięsień nogi.

Otwarcia imprezy dokonał Prezydent Andrzej Kalus, któremu towarzyszyli nasi goście i sponsorzy w osobach: Pani Barbary Boczkowskiej, Dyrektora Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie oraz Pana Jerzego Milkamanowicza przewodniczącego Zarządu Oddziału PSWRN w Olsztynie.

Turniej został rozegrany w jednej kategorii wiekowej w grach pojedynczych i deblowych na położonych wśród lasów i jezior kortach AZS-u.

Przepiękna pogoda sprawiła, że turniej był obserwowany przez wielu kibiców a pod koniec pierwszego dnia i dnia finałów trybuna była wypełniona po brzegi uczestnikami II Wałnego Zjazdu PSWRN, którzy szczególnie mocno i gorąco dopingowali seniora turnieju Edwarda Mechę sprawiając, że zdobył on po zaciętej walce I miejsce w turnieju „B”.

Poziom turnieju był bardzo wyrównany stąd o miejscach zadecydowały wiek i kondycja zawodników.

Pierwszym tenisowym mistrzem Polski Rzecznawców Majątkowych został najmłodszy kolega Tomek Murawski z Białegostoku, który w finale pokonał Wojtka Frankowskiego z Gdańska 6:3 / 6:3.

Trzecie i czwarte miejsce zajęli „gdańszczanie” Jan Szczygielski i Krzysztof Matysik. Janusz Jasiński i Bolesław Rusak, jak przystało na gospodarzy, nieco zmęczeni

organizacją imprezy, zajęli exaequo 5 miejsce.

Oczywiście puchar dla drużynowego mistrza Polski Rzecznawców Majątkowych, odjechał wraz z uszczęśliwionymi zawodnikami do Gdańska.

W pierwszym dniu imprezy, wieczorem na ognisku w Kortowskim Klubie Jeździeckim, uczestnicy mistrzostw i osoby towarzyszące podejmowali delegatów przybyłych na II Zjazd PFSRM. Wręczenie nagród nastąpiło na uroczystej kolacji, wspólnie z uczestnikami Zjazdu. W wypełnionej po brzegi sali, przy rześmystych oklaskach, wszyscy uczestnicy otrzymali nagrody i upominki.

W późnych godzinach nocnych uczestnicy zawodów przenieśli się wraz z osobami towarzyszącymi na stadion AZS-u gdzie na improwizowanym pikniku ustalili, że:

- „złota” dziesiątka startująca w pierwszym turnieju wraz z osobami towarzyszącymi staje się automatycznie kadrowym zespołem organizacyjnym kolejnych imprez sportowych,
- II Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w tenisie odbędą się w maju 1996 r.
- zorganizujemy także w przyszłym roku jesienny turniej tenisowy w miejscu, które ustalimy w maju 1996 r.

Dobrze byłoby gdyby znaleźli się chętni Rzecznawcy majątkowi do wzięcia udziału w przyszłym roku w rejsie lub mistrzostwach żeglarskich Rzecznawców majątkowych oraz spływie kajakowym na jednym z najpiękniejszych szlaków kajakowych na trasie rzeki Krutyni i jezior Puszczy Piskiej.

Ostatnie toasty wznoszone były za zdrowie Rzecznawców majątkowych z nadzieją, że ich udział w proponowanych przez nas imprezach będzie temu zdrowiu sprzyjał. Końcowy toast został wzniesiony za zdrowie Pana Dyrektora Henryka Jędrzejewskiego oraz Panów Prezydentów Andrzeja Hopfera i Andrzeja Kalusa za to, że dzięki ich staraniom mogliśmy na tym pięknym stadionie w upalną czerwcową noc, integrować się w środowisku zawodowym – Rzecznawców majątkowych. Do zobaczenia w przyszłym roku □

P. S. Wszystkich, którzy zechcą przyjąć nasze zaproszenie do wymienionych wyżej imprez, prosimy o wstępny kontakt na adres: Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Olsztyn-Kortowo, ul. Prachoweńskiego 15, tel. /fax /0 89/ 233442.

RAJD SZACUSIÓW

Henryk Wawrzynek

Gdybym rozpoczął moją relację od słów: był piękny, słoneczny ranek kiedy w sobotę 9 września w gronie kilkudziesięciu osób wyruszyliśmy na trasę I-go Górskiego Rajdu Rzechoznawców Majątkowych z metą w Jaworzu k/ Bielska-Białej... może odrobinę bym przesadził ale i tak pogoda a głównie pogoda ducha dopisała nam znakomicie.

Kiedy ustalaliśmy w gronie kilku osób, trasę Rajdu mieliśmy szereg wątpliwości:

- * czy organizować Rajd dla wytrawnych turystów, prawdziwych górskich wędrowników, wyposażonych w doświadczenie, sprzęt i ekwipunek, czy dla zwykłych „deptaczy” turystycznych szlaków, którzy wyposażeni jedynie w wolę poznania uroku górskich wędrowek i własnych możliwości fizycznych, będą chcieli uczestniczyć w inauguracji wielkiej przygody z górami i kaprysami jesiennej pogody.
- * czy trasa powinna być łatwa, spacerowa, czy może trudniejsza ale z pięknymi widokowo szczytami Beskidu Śląskiego,
- * czy Rajd powinien trwać jeden czy kilka dni, itd, itd.

Wybraliśmy wariant pośredni. Trasa była dla jednych spacerowa, dla innych „wyczynowa”, widokowa – na ile pozwalała pogoda, ale także „leśnymi ostępami”, w których wszystkim wspinał się oddychało.

Był wjazd kolejką linową na Szyndzielnię i kolejka po herbatę w schronisku na Błatniej. Było słońce i trochę mżawki na trasie. A kiedy zmęczonym nogom daliśmy trochę odpocząć, prawdziwe ognisko i wspólna zabawa. Były szaszłyki i kiełbaski z ogniska, wspaniały żurek, „Górolskie bajanie” istebnianskiego gazdy, śpiewanie przy gitarze, a także piwko i miodówka.

A rankiem następnego dnia piękna, słoneczna pogoda ucieszyła wszystkich i mimo obolałych nóg wyprowadziła na sportowe obiekty Hotelu Jawor. Była zatem siatkówka Pań i Panów, zawody pływackie, turniej ping-ponga, a także pojedynki na kręgielni i przy stołach bilaradowych. A po obiedzie przy kawie wręczono dyplomy wszystkim uczestnikom Rajdu oraz najlepszym w sportowych zmaganiach. Następnie wymiana wizytówek, jako że był to RAJD SZACUSIÓW, ciepłe podziękowania i jeszcze cieplejsze pożegnania i zapewnienia, że za rok spotkamy się znów.

I to było to! Dwa dni wspólnej zabawy, rozrywki i odpoczynku od codziennych zajęć. Okazja do poznania no-

wych ludzi a także samego siebie; Czy jeszcze potrafię się bawić? Czy powaga zawodu nie odebrała mi spontaniczności i niewyrachowanej swobody?

Ale zapewniam, choć środowiska były różne, począwszy od Warszawy i okolic poprzez Kalisz, Łódź, Częstochowę, wiele miast Śląska, na gospodarzach, to jest reprezentantach Bielska-Białej i Jaworza skończywszy – wszyscy zdali egzamin celująco.

Najmłodszy uczestnik Rajdu (jeszcze nie rzeczoznawca) miał 7 lat, natomiast górna granica wieku w krystalicznym górskim powietrzu rozplynęła się niezauważalnie dla wszystkich. Przy wspólnej zabawie wszyscy czuli się młodo i zdrowo.

A zatem do zobaczenia na turystycznym szlaku za rok, być może jeszcze bardziej odmłodzeni chociaż kolejny rok pozostawimy za sobą. Ale czy koniecznie dopiero za rok?

Pisząc tych kilka słów o Rajdzie pomyślałem, że środowisko rzeczoznawców i biegłych w sztuce szacowania jest środowiskiem mało aktywnym poza granicą zawodową. Każda próba sprowokowania aktywności sportowej kończyła się mizernym efektem.

Mam zatem następującą propozycję.

Mamy cztery pory roku. Wykorzystajmy każdą na organizację jednej imprezy, a spotkamy się cztery razy w roku. To co, kupujemy? !

Jesień – proponuję oczywiście góry. Mogą być kolejno Beskidy, Sudety, Gorce – i trasy dla każdego.

Zima – zawody narciarskie. Może to być Beskid Śląski, gdzie najwięcej wyciągów albo lodowiec w Alpach – dla większej atrakcji.

Ale najpierw BAL w karnawale!!!

Zapraszamy już dzisiaj na III Bal Rzechoznawców Majątkowych, organizowany przez Stowarzyszenie w Katowicach

Wiosna – turnieje halowe siatkówki, ping-ponga i pływanie.

W lecie proponujemy przyjaciółom z Olsztyna zorganizowanie spływu pięknym szlakiem Krutyni lub innymi jeziorami mazurskimi. Wiem nawet kto mógłby to świetnie zrobić, ale nie powiem!

No i oczywiście kolejny turniej tenisa ziemnego w kolejnym, wybranym miejscu, gdzie kort czerwony i zimna Coca-Cola.

Najlepszą skrzynką kontaktową będzie „RzM”. □

POLSKO-NIEMIECKIE WARSZTATY RZECZOZNAWCÓW

Dobrosław Wojciechowski

W dniach 3-4 listopada br. odbyły się w Poznaniu I Międzynarodowe Warsztaty Rzeczoznawstwa Majątkowego „Rynek nieruchomości przygranicznego Euroregionu Polski i Niemiec” zorganizowane pod patronatem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przez Grupę Inwestycyjną PROJNORM – PROJKOSZT – PROBUILD – PROINWEST.

Warsztaty te były pierwszym spotkaniem niemieckich i polskich rzeczoznawców, w którym udział wzięła piętnastoosobowa delegacja rzeczoznawców niemieckich z Bonn, Berlina, Zossen, Schwedt, Bernau, Lipska i Cottbusu. W skład delegacji niemieckiej wchodził między innymi Wiceprezycenci: Ogólnoniemieckiego Federalnego Zrzeszenia Przysięgłych Rzeczoznawców Peter Daufeld z Bonn, Wschodnioeuropejskiego Związku Rzeczoznawców Majątkowych Hagen Schiffner z Berlina oraz Przewodniczący Związku Rzeczoznawców Majątkowych Berlina i Brandenburgii Ulrich Springer. Sektor bankowy reprezentował Manfred Wegge z Bawarskiego Banku Handlowo-Hipotecznego.

Stronę polską reprezentowało 18 rzeczoznawców majątkowych przedstawicieli firm ze Szczecina, Koszalina, Gdańska, Poznania, Wrocławia, Gorzowa, Legnicy, Jeleniej Góry, Łodzi i Częstochowy oraz Prezydenci Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Andrzej Kalus i Henryk Czajkowski.

W pierwszym dniu warsztatów uczestniczyli zaproszeni przedstawiciele Wojewody Poznańskiego oraz wiceprezydent Poznania Jacek May.

Dwudniowe spotkanie miało charakter zawodowej wymiany doświadczeń, poglądów i spostrzeżeń znajdujących praktyczne zastosowanie w obsłudze rynku nieruchomości. W dyskusji poruszone zostały następujące tematy:

- obowiązujące w obydwu krajach standardy zawodowe;
- stosowane w obydwu krajach metody i techniki wyceny;
- szacowanie nieruchomości dla potrzeb kredytów hipotecznych udzielanych przez niemieckie banki niemieckim inwestorom posiadającym nieruchomości w Polsce.

Każdy z uczestników reprezentujących stronę niemiecką otrzymał przetłumaczony na język niemiecki tekst Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych oraz Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości.

W wyniku wspólnych ustaleń powołana została

sześcioosobowa grupa robocza do spraw kontaktów niemiecko-polskich. W skład grupy weszli Ulrich Springer, Manfred Stelter i Hans Bernd Grossmann oraz Ewa Kucharska-Stasiak, Irena Pietrasiak oraz Dobrosław Wojciechowski. Postanowiono, że obydwie strony przygotowują propozycje planów zasad i form współpracy.

Z pełną satysfakcją przyjęliśmy informację kolegów niemieckich, że pierwszy dzień rozmów zburzył całkowicie przygotowany przez nich na drugi dzień warsztatów plan zakładający przedstawienie nam programu dydaktyczno – szkoleniowego dla polskich rzeczoznawców. Z przeprowadzonych rozmów wynikało, że nie spodziewali się oni spotkać w Polsce równorzędnych partnerów, z którymi można prowadzić w pełni profesjonalną dyskusję. Jak się okazało, przeświadczenie takie było wynikiem ich dotychczasowych doświadczeń wyniesionych z kontaktów z przedstawicielami innych krajów Europy Wschodniej.

W kilka dni po zakończeniu warsztatów na ręce organizatorów wpłynęło pismo, w którym przedstawiciele delegacji niemieckiej dziękują za wspaniałe przyjęcie w Polsce i doskonałą organizację warsztatów. W piśmie tym poinformowali nas ponadto, że zainicjowana współpraca zyskała duże uznanie ze strony Federalnego Zrzeszenia Przysięgłych Rzeczoznawców Niemieckich, oraz proponowali, aby pierwsze spotkanie wyłonionej na warsztatach grupy roboczej odbyło się w pierwszej połowie stycznia w Berlinie. □



Uczestnicy warsztatów w Poznaniu

Z ŻYCIA FEDERACJI

Zarząd Federacji zaprezentował się podczas spotkania w siedzibie Amerykańskiej Agencji Rozwoju Międzynarodowego USAID, które odbyło się **21 września** w Warszawie. Omawiano dotychczasowe osiągnięcia i plany na przyszłość, m.in. możliwość nawiązania bliższej współpracy z podobnymi organizacjami amerykańskimi.

24-26 września we Wrocławiu toczyły się obrady IV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, zorganizowanej przez Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych z Wrocławia i przez Federację. Najważniejszym wydarzeniem konferencji było podpisanie porozumienia przez Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Barbarę Blidę i Prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa w sprawie organizowania przez sfederowane stowarzyszenia postępowania kwalifikacyjnego związanego z nabywaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Odtąd tylko stowarzyszenia tworzące Federację mają wyłączność w organizowaniu tzw. egzaminów państwowych na w/w uprawnienia. O porozumieniu piszemy w tym numerze 'RM' na stronie 29. Wnioski na organizację egzaminów przyjmuje biuro Federacji w Warszawie, które pełni rolę koordynacyjną. Tam też można uzyskać informacje na temat przyszłych egzaminów. W tej sprawie należy się kontaktować z panem Jackiem Korbieniem.

29 września Prezydent Andrzej Kalus spotkał się ze środowiskiem warszawskich rzeczoznawców, członków Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Nieruchomości.

Na zaproszenie prezesa Stowarzyszenia Geodetów Polskich Stanisława Kluski szef PFSRM wziął udział w XIII Sesji Naukowo-Technicznej SGP poświęconej tematyce zasobu geodezyjnego, kartograficznego i prawnego jako bazy dla gospodarowania nieruchomościami. Sesja ta odbyła się w dniach **12-14 października** w Nowym Sączu.

Z inicjatywy Zarządu PSFRM odbyło się **17 października** w Warszawie ważne spotkanie z prezesem Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad Andrzejem Patalasem. Podczas spotkania omówiono zasady współpracy Federacji z tą agencją oraz udziału rzeczoznawców majątkowych w szacowaniu nieruchomości przeznaczonych do wykupu w związku z planowaną budową w kraju sieci autostrad. Z ramienia Federacji w spotkaniu brali udział: prezydent Andrzej Kalus, wiceprezydent Mieczysław Prystupa i Tomasz Telega (koordynator prac nad projektem

standardu) oraz dyrektor departamentu urbanistyki i gospodarki miejskiej MGPIB Henryk Jędrzejewski.

Ustalono, że:


- Federacja opracuje projekt standardu wyceny (który zostanie włączony do standardów wydanych przez Federację) nieruchomości przeznaczonych do wykupu przy współpracy przedstawicieli agencji i resortu budownictwa,
- PSFRM przeszkoli chętnych rzeczoznawców majątkowych do podejmowania zleceń na szacowanie nieruchomości w zakresie w/w standardu i problematyki technicznej związanej z budową autostrad,
- przeszkoli pracowników Agencji Budowy Autostrad w zakresie zlecenia i odbioru operatów szacunkowych.

Prezydent Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzecznawców (RICS) w Londynie pan Simon Pott przyjął zaproszenie prezydenta Federacji A. Kalusa do odwiedzenia Polski w związku z planowanym na początek czerwca 1996 r. seminarium na temat ustawicznego kształcenia rzeczoznawców.

From the President
Simon Pott RICS

23 October 1995

Mr Andrzej Kalus
President
The Polish Federation of Valuers' Associations
ul. Kopernika 30
suite 223
00-950 Warszawa
POLAND



THE ROYAL INSTITUTION
OF CHARTERED SURVEYORS

12 Great George Street
Parliament Square
London SW1P 3AJ
Telephone: 0171 222 1000
Facsimile: 0171 222 5074

Dear Mr. Kalus,

Thank you so much for your letter of 16 October with a copy of your own "Green Book" of Standards for Polish Valuers. I am delighted that there is an English translation and I am reading it with great interest.

Thank you also for your kind invitation to join you in Poland, to meet with your members and to open and participate in a national seminar on Continuing Professional Development. I have asked my colleagues here in London to look at this possibility very closely and I hope to be able to respond rapidly; I would be disappointed if we were not able to find a convenient date and I therefore very much hope that we will meet early in 1996.

*Yours sincerely,
Simon Pott*

Simon Pott

☞ **21 października** Prezydent wziął udział w Walnym Zebraniu Oddziału PSRWN w Opolu na zaproszenie lokalnych władz tej organizacji. Podczas spotkania, które miało miejsce w Turawie, Andrzej Kalus zapoznał zebranych z tegorocznym dorobkiem Federacji i z jej planami na najbliższy rok.

☞ Grupa inwestycyjna Projnorm-Proinvest-Probuild-Prokoszt zorganizowała w Poznaniu pod patronatem Federacji w dniach 3-4 listopada I Międzynarodowe Warsztaty Rzeczoznawstwa Majątkowego na temat rynku nieruchomości przygranicznego euroregionu. W zajęciach wzięło udział kilkudziesięciu polskich i niemieckich rzeczoznawców majątkowych. Federację reprezentowali: prezydent Andrzej Kalus i wiceprezydent Henryk Czajkowski.

☞ **15 listopada** na zaproszenie Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych prezydent Federacji uczestniczył w Walnym Zgromadzeniu tego stowarzyszenia. Prezydent otrzymał zaszczytny tytuł honorowego członka tego stowarzyszenia.

☞ W okresie powakacyjnym Federacja zorganizowała pięć edycji szkoleń dla rzeczoznawców posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (dwa na potrzeby sektora bankowego i trzy „skarbowo-podatkowe”). Federacja będzie kontynuowała organizację tych szkoleń w przyszłym roku w miarę potrzeb środowiska.

☞ W dniach **26–28 października** odbyła się w Brukseli jesienna sesja Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA, zrzeszającej organizację rzeczoznawców z krajów Unii Europejskiej. Przypomnijmy, że Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest członkiem stowarzyszonym tej organizacji. Relację ze spotkania TEGOVOFA prezentujemy na stronie 26.

☞ Z inicjatywy Bielsko-Częstochowsko-Katowickiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami przy udziale Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach i pod patronatem Federacji odbędą się w Katowicach w dniach **24–26 maja 1996 r.** I Ogólnopolskie Targi Nieruchomości. Miejscem targów będzie Centrum Kultury przy Placu Sejmu Śląskiego.

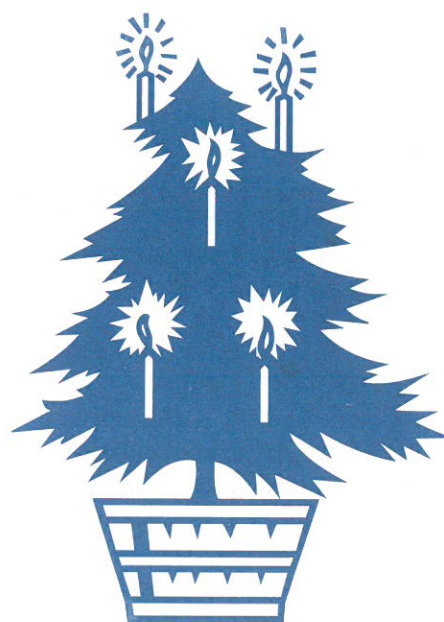
☞ Politechnika Krakowska i Federacja zamierzają zorganizować na wiosnę 1996 r. dwusemestralne studium podyplomowe o tematyce poświęconej konserwacji i wycenie obiektów zabytkowych. Pomysł zorganizowania takiego studium zrodził się w maju 1995 r. podczas pobytu w Katowicach profesora Wiktora Zina z Krakowa na seminarium organizowanym przez Federację i SRM w Katowicach.

☞ W dniach **9–11 października 1996 r.** odbędzie się w hotelu Victoria Intercontinental w Warszawie Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych. (Informacja na drugiej stronie okładki) □

E. J.



Lincoln North Prezydent IVSC i Andrzej Kalus, PSFRM omawiają w Brukseli projekt organizacji Światowego Kongresu Rzeczoznawców Majątkowych w 1996 r. w Warszawie.



O UBEZPIECZENIACH NAPISALI DO NAS

Numer 6 „Rzeczoznawcy Majątkowego” przyniósł informację o podjętych przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych, w porozumieniu z firmą brokerską PROTEKTOR S.A., działaniach zmierzających do stworzenia kompleksowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego. Pragniemy Państwa poinformować o stanie obecnym prac zmierzających do stworzenia systemu ubezpieczeń oferowanych rzeczoznawcy majątkowemu.

Departament Ubezpieczeń Odpowiedzialności Cywilnej K.B.U. PROTEKTOR S.A. po otrzymaniu od Państwa wypełnionych ankiet przystąpił do opracowania wyników pod kątem oczekiwań, preferencji i świadomości ubezpieczeniowej środowiska rzeczoznawców majątkowych. Wyniki generalnie wskazują na to, że w chwili obecnej na rynku ubezpieczeniowym nie są oferowane interesujące warunki ubezpieczenia OC, natomiast znaczna większość ankietowanych oczekuje na podobną ofertę. Poziom znajomości rynku ubezpieczeniowego oraz oferowanych ubezpieczeń majątkowych można ocenić wysoko.

Jednocześnie należy stwierdzić, że środowisko rzeczoznawców w coraz większym stopniu widzi wręcz konieczność posiadania polisy zawodowego ubezpieczenia OC.

Zgodnie z porozumieniem o współpracy w dziedzinie ochrony ubezpieczeniowej zawartym pomiędzy Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych z firmą brokerską PROTEKTOR S.A., po opracowaniu wyników ankiety przystąpiliśmy do stworzenia warunków ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Autorami opracowanych warunków są prawnicy, osoby znakomicie znające praktyczne problemy występujące na rynku ubezpieczeniowym.

Można więc powiedzieć, że takie warunki są optymalne dla środowiska. Pogląd ten wydaje się potwierdzać Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, której zostały zaprezentowane warunki ubezpieczenia podczas IV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.

Warunki ubezpieczania zostały także przedstawione do akceptacji największym polskim towarzystwom ubezpieczeniowym. W chwili obecnej warunki te zostały wstępnie zaakceptowane przez odpowiedzialne biura TUiR WARTA S.A. i wymagają zatwierdzenia przez Zarząd Zakładu Ubezpieczeń.

Leszek Nowakowski

* 9 października redakcja otrzymała list od pana Wiesława Turczyńskiego. Podzielił się on z nami uwagami na temat wycen sporządzanych na zlecenia urzędów państwowych. W liście pana Turczyńskiego czytamy m.in.: „Na konferencji rzeczoznawców majątkowych we Wrocławiu padło z trybuny wiele cierpkich słów pod adresem rzeczoznawców występujących w sprawach prac realizowanych na zlecenia administracji terenowej. Chodzi o wyceny nieruchomości dla potrzeb urzędów rejonowych i gmin. Oceniono jako sytuację groźną dla naszego zawodu posługiwanie się przez interesantów pojęciem „mój biegły”.

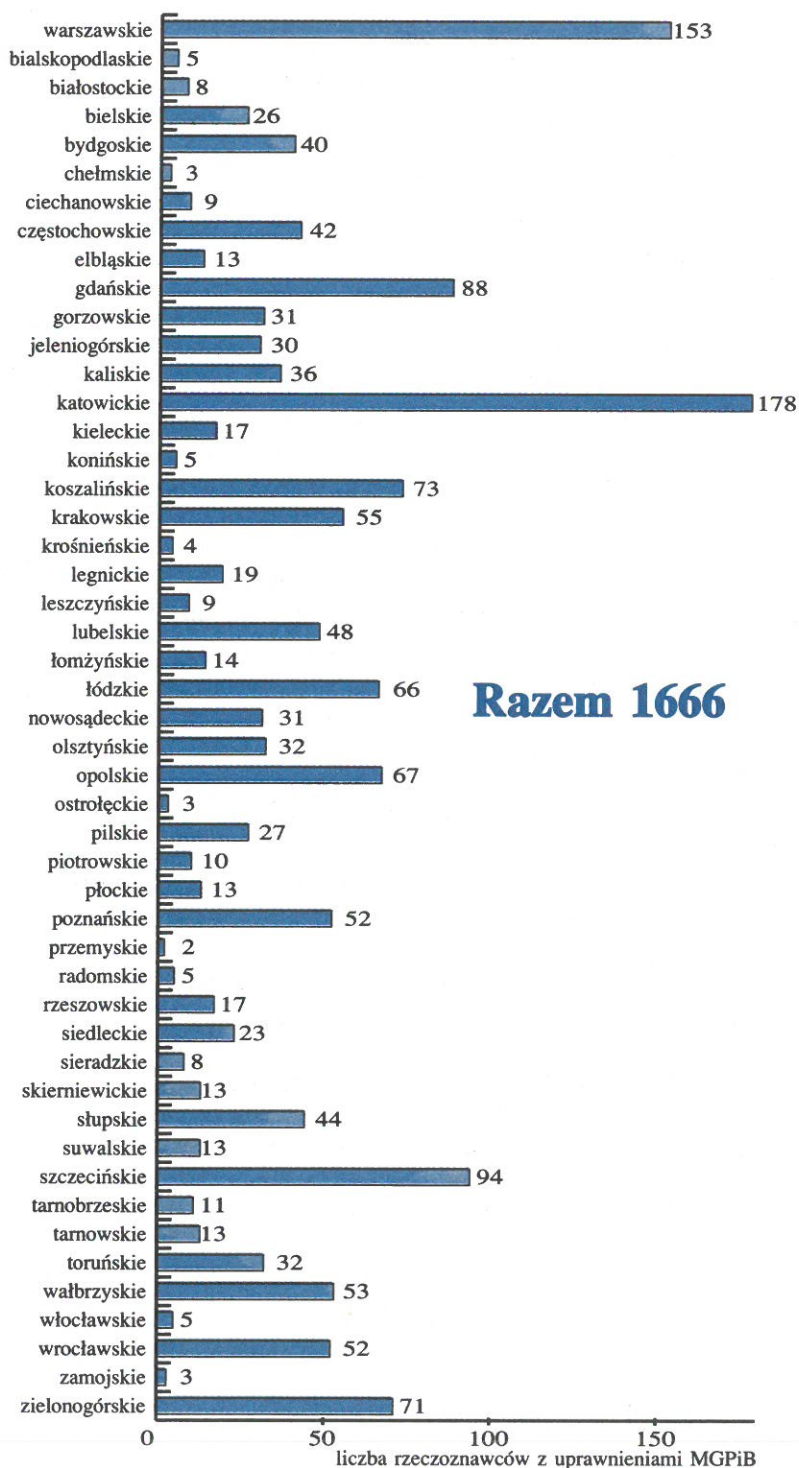
* Pan Bolesław Węgrzyn napisał list dotyczący interpretacji art.9.1. Ustawy uwłaszczeniowej z 29.09.1990 r. (Dz. U. Nr 79/90) w nawiązaniu do artykułu w 5 numerze „RzM” na stronie 11 „Nowe problemy w zakresie szacowania nieruchomości lokalowych”. Autor pisze: „chodzi o to, że ustawodawca powtórzył nonsens prawny z poprzedniego ustroju (prawo lokalowe Dz. U. 30/87 poz. 165) polegający na zaliczaniu na poczet ceny nabycia (zrewaloryzowanej) kwoty poniesionej na jego przebudowę. Po co to zaliczanie, skoro zazwyczaj Skarb Państwa lub gmina oferuje do sprzedaży w ww. przypadku jedynie jakąś substancję nieużytkową-niemieszkalną, której wartość szacuje biegły – rzeczoznawca budowlany!!”

* Redakcja dziękuje za korespondencję od panów Andrzeja Hopfera i Wojciecha Wilkowskiego, dotyczącą ich pobytu na konferencji w Harare. Została ona zorganizowana w połowie sierpnia przez Międzynarodową Federację Geodetów (FIG) oraz Związek Inżynierów i Geodetów Zarządzających Gruntami Commonwealthu (CASLE). Faktycznie ciężar organizacji konferencji spoczywał na komisji FIG zajmującej się szacowaniem i zarządzaniem nieruchomościami oraz na Zimbawiańskim Instytucie Nieruchomości. Hasło konferencji brzmiało: „Rozwój zrównoważony, liczenie kosztów, maksymalizacja korzyści”. W konferencji wzięło udział 162 uczestników z 30 krajów świata. Autorzy korespondencji reprezentowali Stowarzyszenie Geodetów Polskich, choć prof. A. Hopfer był także zaproszony przez RICS, Królewskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych z Wielkiej Brytanii. Wygłoszone podczas konferencji referaty dotyczyły problematyki: określania wartości nieruchomości i czynników wpływających na tę wartość; edukacji rzeczoznawców i metod tej edukacji.

□

UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawcy z uprawnieniami MGPIB według województw
Stan na dzień 28 listopada 1995 r.



Publikujemy poniżej listę osób, które uzyskały uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości od września do listopada:

Grebasz Jarosław, Michael Ewa, Nadzieja-Nadija Małgorzata, Runowska Urszula, Szwarz Anna, Goebel Tomasz, Kowalczyk Helena, Krężelewski Jerzy, Nużyński Mariusz, Piasecka Barbara, Piróg Ewa, Wójcicki Zbigniew, Baranowski Grzegorz, Dębski Tadeusz, Gubernat Iwona, Kapera Mariusz, Paterak Janusz, Skrzypek Andrzej, Wais Władysław, Żelisko Krzysztof, Żołyński Stanisław, Bakies Dorota, Dygas Gabriela, Jaraczewski Mirosław, Karpowicz Stanisław, Konowałów Tadeusz, Królczyk Romuald, Parus Aleksander, Piekarczyk Józef, Rudnicka Romualda, Szczapa Hieronim, Śmidowicz Zbigniew, Zimna Grażyna, Borek Ryszard, Dobrzyńska-Mierosławska Anna, Kusch Krzysztof, Muzyka Krystyna, Patrzalek Zbigniew, Pielich Jacek, Sterna Mieczysław, Talarski Stanisław, Lupa Wojciech, Muench Barbara, Włodarczyk Dorota, Nosek-Haich Jolanta, Chwałek Izabella, Drużkowski Jerzy, Krukowska-Zdanowicz Bożena, Łuczek Krzysztof, Maciołek-Germata Elżbieta, Osieka Teresa, Pokojowczyk Leszek, Szewczyk Marek, Turek Ewelina, Grad Dominik, Gustek Wiesława, Majka Ryszard, Obrębska Maria, Sokołowski Tomasz, Sotysik Zbigniew, Stankiewicz Jan, Śmiałkowska Anna, Arelt Karol, Detkiewicz Tadeusz, Duciak Maria, Góźdz Aldona, Grzelak Agnieszka, Hilarowicz Sylwia, Kaczmarczyk Barbara, Kot Tadeusz, Łokietek Teresa, Łuczak Marek, Popławski Sergiusz, Pozorski Jerzy, Rola-Zawadzka Jolanta, Torski Rajmund, Zambrzycki Artur, Bublewicz Edward, Cielontko Franciszek, Dąbrowski Czesław, Formas Paweł, Golański Zenon, Horaczuk Ryszard, Jastrzębski Jan, Kaczmarek Zbigniew, Kozak Urszula, Michalczuk Antoni, Twardowska Marta, Witczyk Henryk, Wysocki Witold, Zywert Zbigniew, Badura Elżbieta, Kalinowski Piotr, Lorenz Marian, Mróz Józef, Papka Urszula, Pawlak Helena, Pietrzak Bożena, Pustkowski Roman, Szymańska Maria, Zdych Marian, Żurawska Urszula, Rygiel Kazimierz, Miller Jerzy, Mironowicz Władysław, Szebeszczyk Gerard.

KRONIKA

28 listopada rząd przyjął dokument "Uzupełnienie założeń polityki mieszkaniowej państwa", zgodnie z sejmową rezolucją, która go do tego zobowiązała.

W ubiegłym roku oddano do użytku 76,1 tys. mieszkań, a w tym planuje się oddania około 62 tysięcy. Rząd zakłada, że zła passa zostanie przełamana w przyszłym roku i ilość oddawanych do użytku mieszkań będzie rosła.

Udział nakładów na budownictwie mierzony PKB będzie wzrastał, a w roku 2000 osiągnie 3,1 proc. W rozwiniętych krajach europejskich taki udział wynosi od 5 do 6 procent PKB.

Z przedstawionego w dokumencie zestawienia ważniejszych wydatków budżetu na sferę mieszkaniową wynika, iż w roku 1994 przeznaczono na wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych 751,1 mln zł (24 proc.), na refundacje premii gwarancyjnych 1404,6 mln zł (45 proc.), a na dotacje do spółdzielni mieszkaniowych 469,6 mln (15 proc.). Następną większą pozycją z tej listy są dopłaty na spłatę kredytów infrastrukturalnych spółdzielni mieszkaniowych – 330 mln zł (11 proc.). Wynika z tego, że znaczące środki budżetowe przeznaczono w ubiegłym roku na wykupienie zobowiązań państwa z poprzednich okresów. W przyszłym roku zaplanowano m.in.:

- * na wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych – 1223,2 mln zł (31 proc.),
- * na refundację premii gwarancyjnych 1300,1 mln zł (33 proc.),
- * na dotacje dla gmin na tereny dla budownictwa mieszkaniowego 480 mln (12 proc.),
- * na dotacje dla spółdzielni mieszkaniowych 445,7 mln (11 procent.).

Resort budownictwa ocenia, że w przyszłym roku na nowe budownictwo mieszkaniowe przeznaczony się około 500 mln zł (z uwzględnieniem działalności Towarzystw Budownictwa Społecznego).

W „Założeniach” przyjęto, iż do roku 2000 zostanie wybudowanych około 800 tys. nowych mieszkań w tym:

- * budownictwo wielorodzinne na wynajem – 366 tys.,
- * własnościowe – 168 tys. (bez kredytu – 90,2 tys.),
- * budownictwo jednorodzinne własnościowe – 236 tys. (bez kredytu 150 tys.).

Z przedstawionego dokumentu wynika, że preferencje państwa dotyczą budowy mieszkań na wynajem oraz

spółdzielczych lokatorskich. Możliwości realizacyjne zależą od wielkości środków publicznych. Nowe systemy finansowania budownictwa (TBS-y, kredyt kontraktowy) zostaną rozwinięto dopiero w latach 1998-200 – na 366 tysięcy mieszkań w budownictwie wielorodzinnym, które planuje się oddać do użytku w latach 1996-200 prawie połowa powstałaby dzięki tym systemom.

„Gminy powinny w zakresie sprzedaży mieszkań prowadzić politykę dostosowaną do lokalnych potrzeb mieszkaniowych, pozostawiając niezbędną ilość mieszkań na wynajem, jak również określając zasoby, które mogą być sprzedane. Mieszkania nie powinny być prywatyzowane po zbyt niskich cenach, jak również sprzedawane osobom o niskich dochodach, które nie gwarantują ich prawidłowego utrzymania, gdyż nabycie własności staje się jednoczesnym zobowiązaniem do ponoszenia przez właścicieli pełnych kosztów eksploatacji oraz bieżących napraw i remontów. Skomunalizowane budynki mieszkalne, do których mają roszczenia prawowici właściciele lub ich spadkobiercy, powinny być reprivatyzowane zgodnie z obowiązującymi przepisami” – czytamy w dokumencie.

W odniesieniu do problemów gospodarki gruntami na cele mieszkaniowe w założeniach przewidziano unormowania, które spowodują:

- * wzmocnienie roli gminy i wprowadzenie ułatwień w zakresie tworzenia zasobów gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- * oddziaływanie na wzrost podaży gruntów przygotowywanych na cele inwestycyjne przez wprowadzenie rynkowych mechanizmów do gospodarki nieruchomościami,
- * wprowadzenie instrumentów umożliwiających udział właścicieli nieruchomości w kontroli budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- * wprowadzenie zasad powszechnej wyceny nieruchomości niezbędnej dla wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości i wzrostu dochodów gminy,
- * wprowadzenie preferencyjnych sposobów zbywania gruntów Skarbu Państwa i gmin pod budownictwo mieszkaniowe,
- * tworzenie warunków do efektywnego wykorzystywania prawnych form przygotowania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- * wprowadzenie instrumentów wymuszających terminową zabudowę gruntów państwowych i komunalnych,
- * preferencyjne opłaty za korzystanie z gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. □

M.J.

ANKIETA

DLA CZYTELNIKÓW „RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO”

Drodzy Czytelnicy!

Oddajemy do Waszych rąk kolejny, siódmy już numer naszego kwartalnika, ale tym razem macie szansę wypowiedzieć się na jego temat osobiście. Oto krótka ankieta opracowana przez Redakcję.

Zachęcamy do jej przeczytania i wypełnienia, a następnie przesłania na adres redakcji: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30 pok. 223, lub przesłania faxem na numer (22) 26-41-62.

Aby zachęcić Was do udziału w ankiecie postanowiliśmy wśród wszystkich czytelników, którzy do końca lutego 1996 roku nadeślą odpowiedzi rozlosować wiele cennych nagród. Nagrodą główną jest dyktafon. Pozostałe nagrody to: aparat fotograficzny, przyrząd do pomiaru odległości, książki z biblioteczki rzeczoznawcy majątkowego, firmowe koszulki PFSRM, parasolki i in.

1. Oceń pod względem merytorycznym artykuły publikowane w stałych działach kwartalnika (według skali od 0 – do 10 pkt.):

- * Zarządzanie i gospodarka nieruchomościami
- * Prawo
- * Standardy i Metody Wycen
- * Zagranica
- * Dział regionalny
- * Z Życia Federacji
- * Listy od Czytelników
- * Fotoreportaż

2. Czy ilość stałych działów „RZM” jest według Ciebie wystarczająca? Jeżeli nie, napisz jakie nowe działy uważasz za niezbędne.

3. Czy chciałbyś coś zmienić w Naszym piśmie? Jeżeli tak, napisz co dokładnie powinniśmy zmienić.

4. Które z dotychczas opublikowanych artykułów uważasz za najbardziej przydatne Ci jako rzeczoznawcy majątkowemu? (podaj dział i autora lub tytuł tekstu).
5. Czy przysłałbyś swój artykuł do „RzM”, jeśli tak – do jakiego działu.
6. Czy czytasz inne czasopisma dla rzeczoznawców majątkowych? Jeżeli tak, wymień jakie.

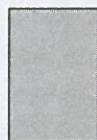
Warunki prenumeraty

Drodzy Czytelnicy

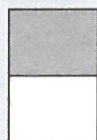
Koszt prenumeraty „Rzeczoznawcy Majątkowego” w 1996 roku wynosi 40 zł (400.000 starych zł) za cztery numery. W środku znajduje się kwit na prenumeratę. Możecie go także przekazać swoim znajomym, którzy dotychczas nie byli naszymi prenumeratorami. Prosimy o wpłaty na konto:

**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
Pomorski Bank Kredytowy SA O/Warszawa nr konta 360016-1791-132**

Cennik reklam



cena reklamy w formacie A4 w numerze – 800 zł



cena reklamy w formacie A5 w numerze – 500 zł



cena reklamy w formacie A6 w numerze – 200 zł

Cena reklam na wewnętrznych stronach okładki wynosi 1000 zł (1 lub 2 kolory). Możliwość upustów!

KORPORACJA
BROKERÓW
UBEZPIECZENIOWYCH
●
PROTEKTOR

*Wszystkim Paniom i Panom Rzecznawcom Majątkowym, ich Współpracownikom oraz Rodzinom
samych sukcesów w pracy zawodowej i wielu radości w życiu osobistym*

życzy
PROTEKTOR S.A.

UWAGA ZARZĄDZAJĄCY NIERUCHOMOŚCIAMI!

(obowiązująca na mocy ustawy Prawo budowlane art. 64)

KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO

opracowana w konsultacji z Głównym Urzędem Nadzoru Budowlanego

już do nabycia

w punktach sprzedaży: Warszawa, ul. Hoża 50 i Bartycka 26 paw. 44

oraz w formie przedpłat na konto WACETOB Sp. z o.o.

ul. Bartycka 26, 00-716 Warszawa, PKO BP XV o/Warszawa

nr 1658-11732-136, z dopiskiem „Książka Obiektu”.

Cena 1 egz. – 15 zł

Informacja: tel./fax 0-22 / 25 93 02



Nieistniejąca karczma w Wieliczce (XVIII w.). Autorem reprodukowanego obrazu jest prof. Wiktor Zin.

Fotoreportaż



Od lewej stoją: Barbara Mikulicz, Andrzej Kobyłecki, Elżbieta Jędrzejewska, Mieczysław Prystupa, Krzysztof Grzesik, Magdalena Jędrzejewska, Henryk Czajkowski, Zbigniew Baranowski.

**14 listopada
w warszawskim Klubie Adwokata,
pod egidą Prezydenta PFSRM,
spotkali się członkowie redakcji
„Rzeczoznawcy Majątkowego”.
Rozmowa dotyczyła przyszłości pisma..**



Redaktor Barbara Mikulicz z „Gazety Prawnej” ocenia nasz kwartalnik.



Dyskusja nad zawartością kolejnego numeru.